PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HAGALIVEIEN 4 B

Vedlegg

DIVERSE VEDLEGG

Hagaliveien 4B

Nabolaget Voll - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km	
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	5 min 2.2 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindebergveien Linje 140, 140N	4 min 0.4 km	
Jar Linje 1, 2, 3, 5	11 min 0.9 km	
Lilleaker Linje 13	23 min 2 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.4 km	

BARNEHAGER

Ruglandveien barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.4 km	
Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 17 barn	5 min 0.4 km	
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Jar	6 min
Meny Jarhuset	9 min

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

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	23 min
Vitusapotek Jar	9 min
Østerås Vinmonopol	6 min

SPORT

Jarmyra idrettspark	11 min
Grav skole	14 min
Galla Trening	15 min
Velværelset Treningsstudio	6 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

—

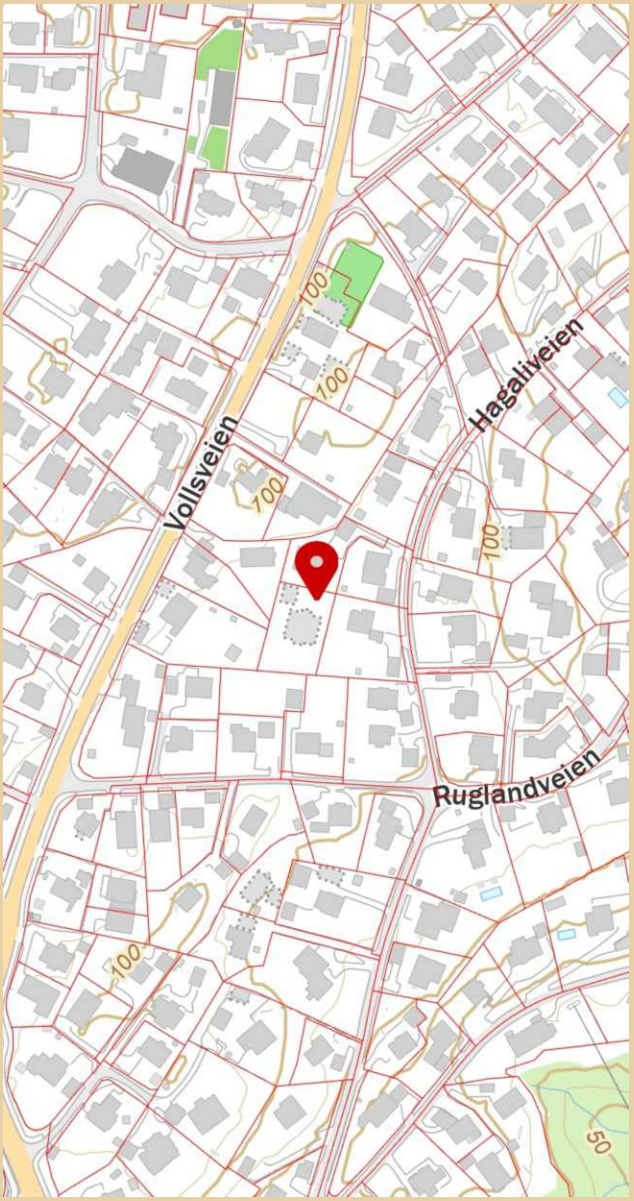
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Hagaliveien 4B



Presentasjon – Rotpunkt Østlandet

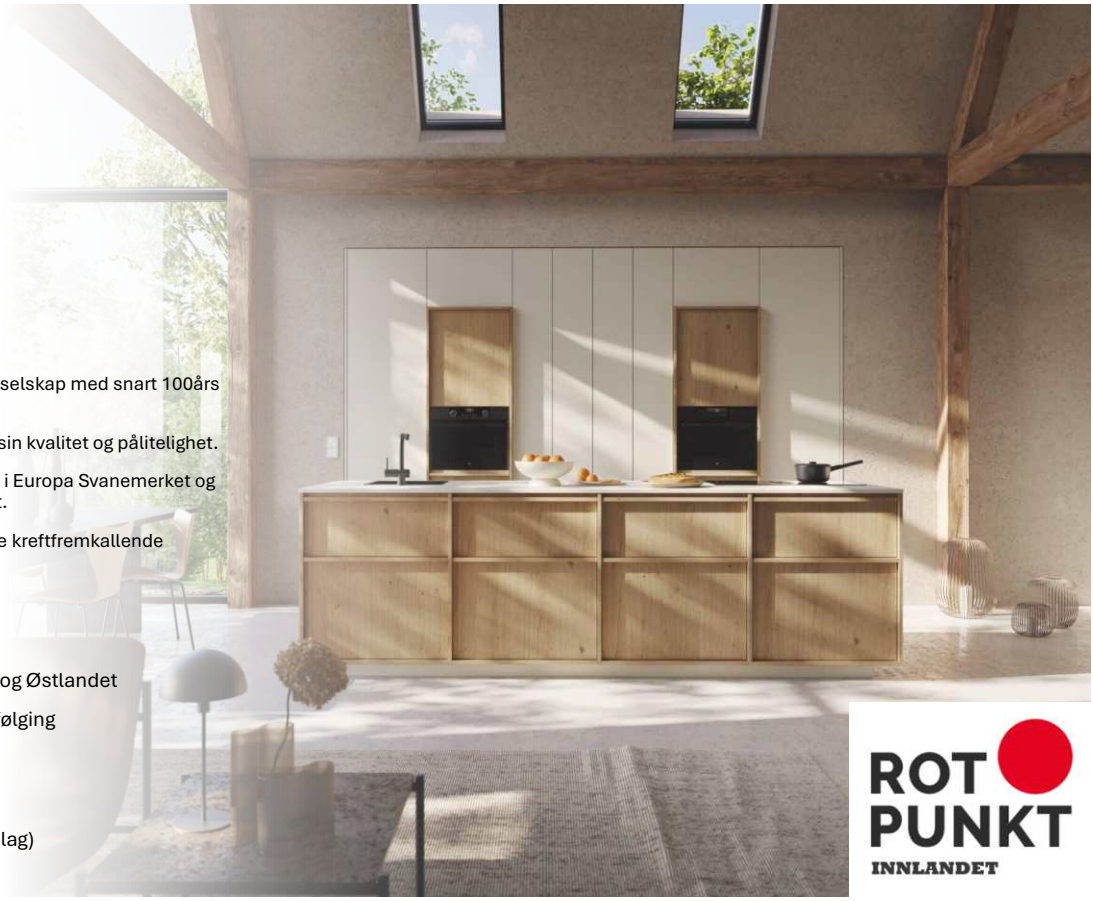




ROTPUNKT PROSJEKT

Din B2B forhandler av fast innredning

Hvorfor velge Rotpunkt Østlandet?



- **Tysk kvalitet**

Tysk kvalitetsleverandør.

Rotpunkt er et internasjonalt brand og et familieeid selskap med snart 100års erfaring med møbelproduksjon.

Produksjon av kjøkken siden 1964, og anerkjent for sin kvalitet og pålitelighet.

Rotpunkt Kjøkken er som eneste kjøkkenleverandør i Europa Svanemerket og Breeam sertifisert fra innerste skrue til ytterste front.

I tillegg avgir Rotpunkt sine skrog faktisk 70% mindre kreftfremkallende avgasser i forhold til konkurrentene.

Rotpunkt Østlandet – Det beste fra alle hold:

- Norges beste kjøkkenteam
- Ca 60års samlet prosjekterfaring i Innlandet og Østlandet
- Markedsledende på prosjektstruktur og oppfølging
- Konkurransedyktige priser
- Svanemerket produksjon
- Høy inntjening til entreprenør ved tilvalg (påslag)

ROT PUNKT
INNLANDET

Hagaliveien 4B



Vi har gleden av å presentere tilbudet på innredninger til Hagaliveien 4B

På de neste sidene kommer informasjon om leveransen.

Vi i Rotpunkt Østlandet håper vi kan få være med på reisen fra start til slutt på dette prosjektet.

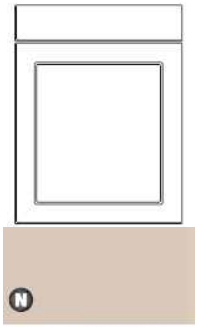
Ser frem til et godt samarbeid.

Mvh

Marius H. Røhmer 932 52 644 / mr@rotpunkt.no

Rotpunkt Østlandet B2B

HAGALIVEIEN 4B- KJØKKEN





Front = LX Mikron – Matt lakkert – Sandy Beach (22 valg)

Skrog = FM – City Nature Oak (42 fargevalg)

Håndtak = «492 – Brass»

Belysning = Ikke medtatt

Benkeplate = 20mm keramiske benkeplater m/underlimt vask

Bakplate = 12mm keramiske bakplater

Integrerte hvitevarer = AEG







ROT PUNKT
INNLANDET

Hagaliveien 4B

22 forskjellige farger uten priskonsekvens

ROT PUNKT
INNLANDET

MIX AND MATCH – UTEN PRISKONSEKVENS



783 OLD WILD OAK (MT)



602 SANDY BEACH (FM)



N 885 SCANDINAVIAN BROWN OAK SY



N 884 SCANDINAVIAN FJELL OAK SY



881 SCANDINAVIAN OAK SY



145 SNOW (FM)



270 STONE FM



113 TERRA GREY (FM)



880 TIMBER BLACK SY



204 UMBRA (FM)

ROT PUNKT
INNLANDET

MIX AND MATCH – UTEN PRISKONSEKVENS



808 BARDOLIA REAL OAK SY


879 BEACH GREY FM


430 BLACK (FM)


752 BLOSSOM WHITE FM


730 CARBON (FM)


111 CITY NATURE OAK (FM)


875 CLAY DARK FM


851 DAYLIGHT GREY FM


815 GRIGIO FM


878 JUST GREY FM


781 KASHMIR (FM)


165 LAVA FM



877 NATURE SPLIT OAK SY


852 NOGERO (FM)



215 OLD SPLIT OAK SY

ROT PUNKT
INNLANDET


254 CITY BEACH GREY


252 CITY BLACK


253 CITY CARBON


279 CITY SANDY BEACH


255 CITY WHITE


250 ITALIAN BEACH GREY


248 ITALIAN BLACK


249 ITALIAN CARBON


280 ITALIAN SANDY BEACH


251 ITALIAN WHITE


262 TESSUTO BEACH GREY


263 TESSUTO BLACK


264 TESSUTO CARBON

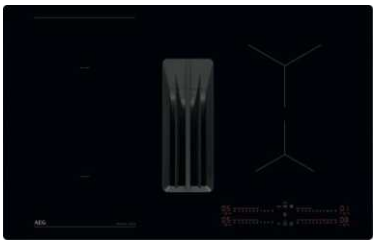

281 TESSUTO SANDY BEACH


265 TESSUTO WHITE


748 URBAN WILD OAK MT


751 WHITE (FM)

MIX AND MATCH – UTEN PRISKONSEKVENS







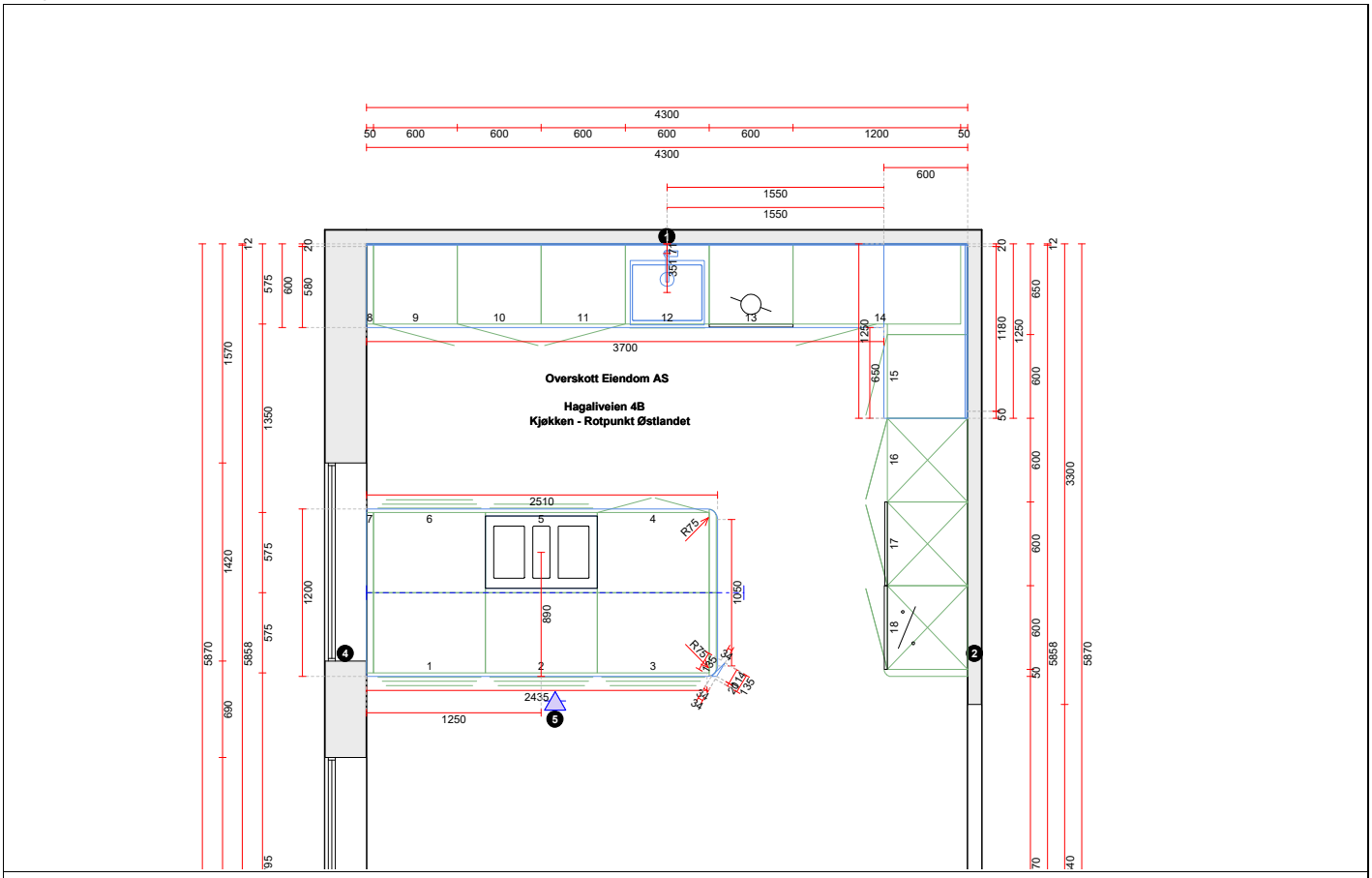


Integrerte hvitevarer - AEG

AEG

ROT PUNKT
INNLANDET

Plantegning: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 02.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS

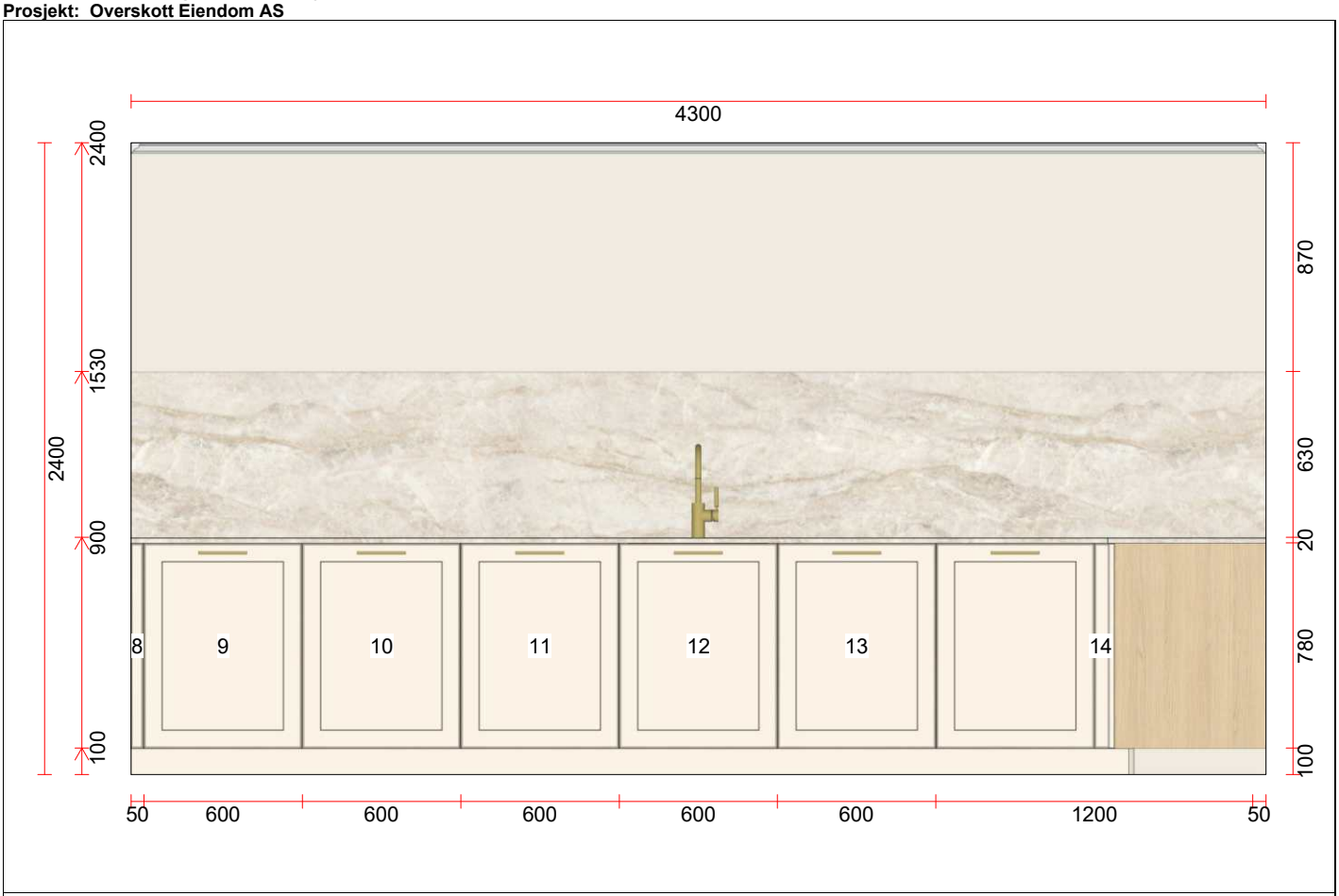


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Røhmer, Marius H. Side:1 (1)

Oppriss: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 02.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Røhmer, Marius H. Side:1 (1)

Oppriss: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 02.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Røhmer, Marius H. Side:1 (1)

Oppriss: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 02.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS

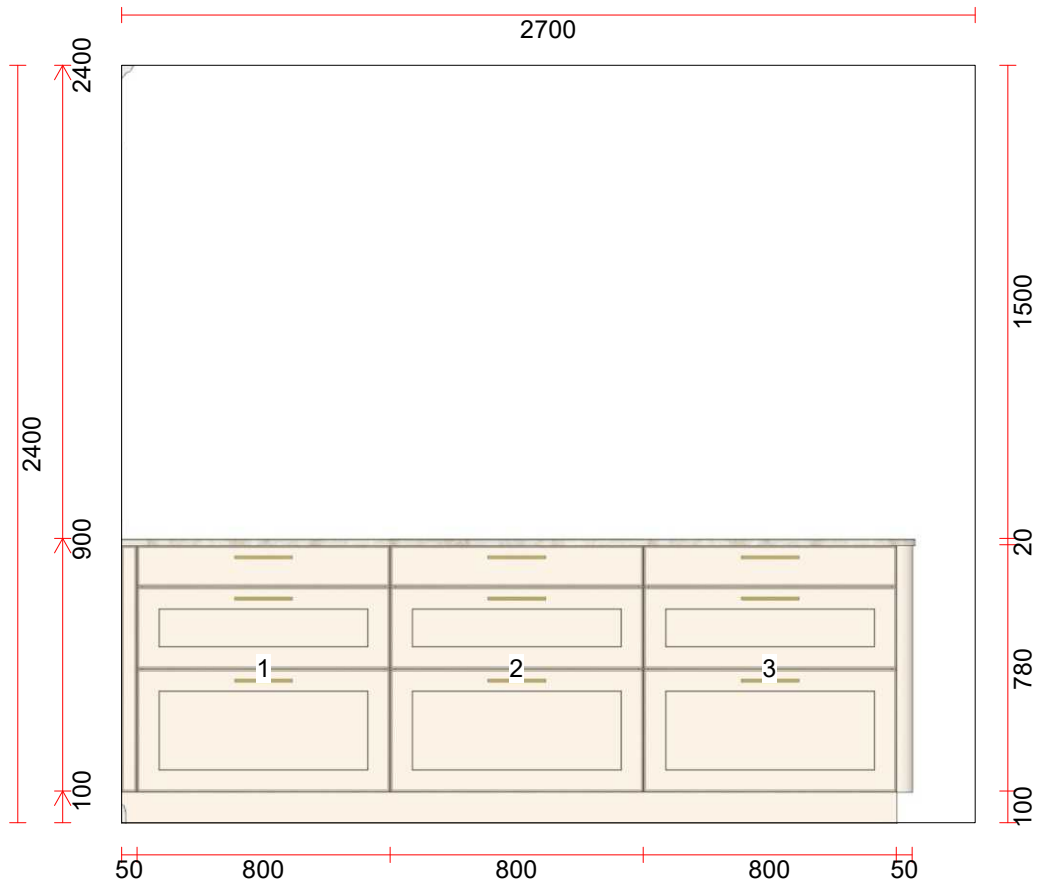


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Røhmer, Marius H. Side:1 (1)

Oppriss: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 02.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Røhmer, Marius H. Side:1 (1)

Perspektivtegning: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 03.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Perspektivtegning: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 03.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Perspektivtegning: 277/5/1 Hagaliveien 4B - Kjøkken - Rotpunkt Østlandet **Skrevet ut: 03.03.2026**
Prosjekt: Overskott Eiendom AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

AEG

6000 SurroundCook Varmluftsovn

NBU5P40BCK



Alltid jevnt tilberedt. Sparer tid og energi
5000 SurroundCook®-ovnen sirkulerer luften mer effektivt slik at maten blir jevnt tilberedt hvor som helst i ovnen. Stek tre brett med perfekt resultat, og spar opptil 20 % av tid og energi i prosessen.

5000 SurroundCook®-ovnen sirkulerer luften mer effektivt slik at maten blir jevnt tilberedt hvor som helst i ovnen. Stek tre brett med perfekt resultat, og spar opptil 20 % av tid og energi i prosessen.

Fordeler og Egenskaper



Matlaging på flere nivåer. Jevn oppvarming i hele ovnen
Matlaging på flere nivåer med sin ekstra varmering, lar deg få jevn oppvarming av rettene dine med opptil tre fullt fylte ovnsbrett.



EXPlore. Enkel tilgang til ovnens funksjoner
EXplore lar deg enkelt kontrollere innstillingene til ovnen din for full oversikt på matlagingen din. Med LED-display, 5 touch-knapper og 2 dreieknapper kan du enkelt se klokkeslettet, temperaturen og fremdriften til retten din.



Pyrolytisk rengjøring. Selvrensende funksjon
Ved å bruke høy temperatur, gjør Pyrolytic Cleaning-funksjonen fett og matrester til aske – slik at du enkelt kan tørke det av med en fuktig klut.

Grillfunksjon For raskere bruning og grilling
Grill-funksjonen er svært effektiv for å riste, sprøsteke eller brune rettene dine presist, og passer dermed perfekt til toasts og sprø retter.

- Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- Utrekkbare brytere
- 1 pyrolyseprogram
- Viften stopper når døren åpnes
- Ovnslys som automatisk slås på når man åpner døren
- Rask oppvarmingsfunksjon
- Elektronisk temperaturregulering
- Tilberedningshjelp og oppskrifter
- Automatisk temperaturforslag
- Automatisk sikkerhetsfunksjon slår ovnen av
- Restvarmeindikator
- Kjølevifte
- Funksjonssperre
- Dørlås
- IsoFront Top sikkerhetsdør

AEG

6000 SurroundCook Varmluftsovn

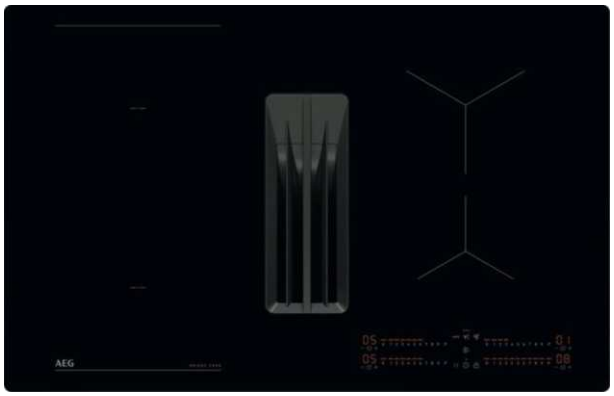
NBU5P40BCK

Produktspesifikasjon

Farge	Sort
Energiklasse	A+
Innbyggingsmål HxBxD (mm)	590x560x550
Cooking functions - Main oven	True fan cooking, Conventional/Traditional cooking, Frozen foods, Pizza setting, Bottom heat, Defrost, Moist fan baking, Grill, Turbo grilling
WiFi	Nei
Total tilkoblingseffekt	2320
Steam category	No
Type Timer	LUX
Nettovolum, liter	65
Type rengjøring	Pyrolyse
Utvendige mål HxBxD (mm)	598x594x560
Ovnsbryter type	Pop in / Pop out flat Spin
Max power grill, W	2090
Tilkoblingseffekt stekeovn	2320
Temperaturområde	50°C - 250°C
Størst overflate	1130
Belysning plassert	1, bak
Energy efficiency index EEI Main Oven	81.7
Energiforbruk med over/undervarme kWh	0.94
Energiforbruk med varmluft	0.67
Stekeovnsbelysning (w)	40
Stekeovn	ELEKTRISK
Produkttype	Høyskapsovn
Bruttovekt, kg	36
Nettovekt, kg	34.8
Type brett/panne	1 emaljert stekebrett, 1 grå langpanne
Rist	1 forkrommet rist
Ovnsstiger	Side grids Standard
Lengde på kabel (m)	1.5
Plugg	Europlugg, jordet

Extractor Hob 80 cm

NCH84B03CB





Større frihet på kjøkkenet
6000 Bridge induksjonstopp med integrert ventilator kombinerer en platetopp med induksjon for å tilpasses et skap på 60 cm, med et kraftig innebygd avtrekk for optimal luftstrøm. Den har også en Bridge-funksjon, som gjør det mulig for deg å kombinere to matlagingssoner til én for større kokekar.

6000 Bridge induksjonstopp med integrert ventilator kombinerer en platetopp med induksjon for å tilpasses et skap på 60 cm, med et kraftig innebygd avtrekk for optimal luftstrøm. Den har også en Bridge-funksjon, som gjør det mulig for deg å kombinere to matlagingssoner til én for større kokekar.

Fordeler og Egenskaper



Bridge induksjonstopp med integrert ventilator. For større frihet på kjøkkenet
Bridge induksjonstopp med integrert ventilator kombinerer en induksjonsplatetopp for 60 cm brede skap med en kraftig innebygd ventilator for optimal luftstrøm. Bridge-funksjonen kombinerer to soner med samme temperatur, perfekt for større kjeler og planchagriller.



Long-life kullfilter. Rengjøres og gjenbrukes flere ganger
Fettfilteret og Long-life kullfilter er enkelt å rengjøre i oppvaskmaskinen, så luften på kjøkkenet vil holde seg ren, og viften vil yte sitt beste lenger. Kullfiltre kan etter rengjøringen regenereres opptil 8 ganger for forlenget levetid opptil 3 år.



Fleksibel matlaging med Bridge-funksjonen
Bridge-funksjonen gjør det mulig for deg å koble sammen to separate soner for å lage et større, forent matlagingsområde. Dette betyr at det skapes en jevn varmefordeling over hele overflaten – perfekt for store gryter eller planchagrill.



Fire individuelle sonekontroller. Ubegrensede matlagingsalternativer
Med fire individuelle sonekontroller og ni effektnivåer kan du individuelt kontrollere fire ulike soner og angi separate timere for hver av dem. Andre funksjoner inkluderer booster, aktiv berøring, barnesikring og automatisk viftekontroll.



Automatisk viftekontroll. Justeres mens du lager mat
Automatisk viftekontroll lar deg fokusere på det viktigste – matlagingen. Platetoppen skrur seg automatisk på og justerer avtrekksnivået basert på hvordan du lager mat, og holder kjøkkenet ditt rent og friskt.

- Boosterfunksjon
- Barnelås
- Brofunksjon
- Timerfunksjon
- Pausefunksjon
- Automatisk sikkerhetsbryter
- Indikator for fettfilterbytte
- Indikator for kullfilterbytte
- Filter medfølger

AEG

Extractor Hob 80 cm

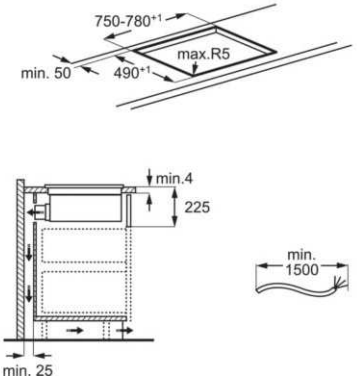
NCH84B03CB

Produktspesifikasjon

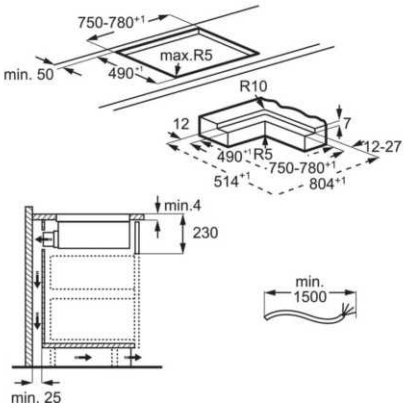
Ramme	Ikke fasettslipt
Dimensjoner	800x510
Innbyggingsmål HxBxD (mm)	225x750 - 780x490
Type installasjon	Planlimt og nedfelt
Diameter kanaltilkobling (mm)	220
Filter	Aluminiumsnett
Fettfilter	2
Kullfilter inkludert	Inkludert
Utskjæringsradius (mm)	5/10 (nedfelt/planlimt)
LED farge	Rød
Breeze-funksjon	Ja
Kapasitet min/max/int. (m³/t)	270/550/650
Kapasitet resirkulasjon, min/max/int. (m³/t)	250/480/585
Lydnivå (dB)	50/66/69
Lydnivå resirkulering (dB)	55/71
Energiklasse	A+
Effektivitetsklasse, luftgjennomstrømning	A
Effektivitetsklasse, fettfilter	B
Venstre front - Effekt (W)/Diam (mm)	2300/3200W/210mm
Venstre bak - Effekt (W)/Diam (mm)	2300/3200W/210mm
Høyre front - Effekt (W)/Diam (mm)	1400/2500W/145mm
Høyre bak - Effekt (W)/Diam (mm)	1800/2800W/180mm

Motor	Børsteløs
Hastighet	3+Intensive
Lengde på kabel (m)	1.5
Total effekt (W)	7350
Volt	220-240V/400V2N
Produktnummer (PNC)	949 598 327
EAN-kode	7333394067124

PSGBHH240DE00001



PSGBHH240DE00002



5000 AirDry 60 cm Integrert

FSK52642Z

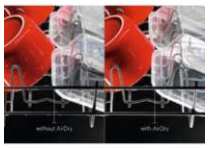




Åpne døren for å tørke oppvasken
Avansert AirDry-teknologi maksimerer tørkeytelsen med naturlige luftstrømmer. Døren åpnes automatisk 10 cm i det siste steget av syklusen og tørker serviset naturlig og effektivt. AirDry gir 3x bedre tørking sammenlignet med systemer med stengt dør.

Avansert AirDry-teknologi maksimerer tørkeytelsen med naturlige luftstrømmer. Døren åpnes automatisk 10 cm i det siste steget av syklusen og tørker serviset naturlig og effektivt. AirDry gir 3x bedre tørking sammenlignet med systemer med stengt dør.

Fordeler og Egenskaper



Åpner døren for naturlig tørking
Med AirDry-teknologien får du perfekt tørkeresultat med naturlig lufttilførsel. Døren åpner seg automatisk 10 cm ved endt vaskesyklus, noe som gir naturlig tørking med redusert strømforbruk.



Rask og effektiv oppvask
Denne oppvaskmaskinen gir deg perfekt rengjort oppvask på kun 30 minutter, takket være det svært effektive halvtimesprogrammet.

- Auto Off-funksjon
- Betjeningspanel med symboler
- Tørkesystem: AirDry-teknologi
- Utsatt Start: 3 timer
- Bestikkurv
- Aqua Control tilkoblingsslange
- Overflomssikring
- Indikator for påfyll av salt og skyllemiddel
- Glidehengsel for fleksibel montering
- Høyderegulerbar overkurv

AEG

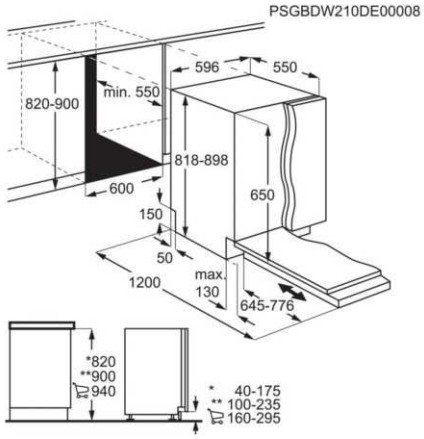
5000 AirDry 60 cm Integrert

FSK52642Z

Produktspesifikasjon

Serie	5000 PRECISE
Installering	Helintegrert, leveres uten front
Utvendige mål HxBxD (mm)	818x596x550
Mål innbygging (mm)	820-900x600x550
Dørfarge	INGEN
Kapasitet kuverter	13
Maks tallerkenstr. i underkurv v/senket overkurv Ø/mm	270
Maks tallerkenstr. i underkurv v/hevet overkurv Ø/mm	310
For bestikk	Bestikkurv
QuickSelect	-
SprayZone	Nei
SoftGrip	Nei
Antall SoftSpikes-holdere	-
Ant.program	5
Ant.temperaturer	3
BeamOnFloor	-
Innvendig belysning	Nei
Energiklasse	E
Lydnivå dB(A)	49
Lydnivåklasse	C
Rengjøringsevne, indeks	1.121
Tørkeevne	1.061
Energiforbruk/100 sykluser (kWt)	94

Vannforbruk pr. syklus, liter	9.9
Type monteringsskinner	Sliding
Tilkoblingseffekt, w	1950
Sikring (A)	10
Lengde på kabel (m)	15
Lengde på utløpsslangen (cm)	150
Lengde på inntaksslangen (cm)	150
Type inntaksslange	Aqua Control
Overflomssikring	PERMASAFE
Vanntilkobling	Kaldt eller varmt
Øvre spray	Ingen
Øvre sprayarm	Standard
Nedre spylearm	Standard
Ekstra funksjoner	Ingen
Hjul/ben	2 adj feet + 1 front adj rear foot (adj 0 to 8cm)
Høyde møbeldør (mm)	645-776
Vekt møbeldør (kg)	2-10
Programindikator	LED
EAN-kode	7333394122540
Produktnummer (PNC)	911 539 314
WiFi	Nei
Installasjon	Innebygget



5000 ColdSense kjøl/frys Integrert 177.2 cm

NSC5S181ES





Rask gjenoppretting av temperatur. Fullstendig matbeskyttelse
5000 ColdSense kjøleskap og fryser returnerer raskt til den riktige temperaturen etter at døren er åpnet og lukket, takket være presise elektroniske sensorer. Dette beskytter maten mot temperatursjokk og mot å bli ødelagt.

5000 ColdSense kombiskap returnerer raskt til den riktige temperaturen etter at døren er åpnet og lukket, takket være presise elektroniske sensorer. Dette bidrar til å unngå temperatursjokk og ødelagt mat, og reduserer matavfall med opp til 20%.*

Fordeler og Egenskaper



ColdSense beskytter mat ved raskt å gjenopprette temperaturen
ColdSense bruker presise temperatursensorer til raskt å returnere kombiskapet til rett temperatur etter at døren er åpnet og lukket. Dette beskytter maten mot temperatursjokk og mot å bli ødelagt.

LowFrost forenkler avising og behovet blir sjeldnere
Effektivt kombiskap med avansert Low Frost-teknologi som gjør arbeidet med avising enklere og sjeldnere ved å bruke skjulte kjølekretser som minimerer isdannelse.



10-års trygghet
10-års garanti på kompressoren gir deg maksimal trygghet.

Intern elektronisk kontroll. For presise kjølefunksjoner.
Den interne elektroniske kontrollen gir deg full kontroll over oppbevaringsforholdene til maten. LED-indikatorene viser deg temperaturinnstillingen tydelig for praktisk justering og kontroll.

Perfekt frisk mat med Frostmatic
Frostmatic-funksjonen aktiverer maksimal frysekraft slik at ferske råvarer fryser så raskt som mulig. Fryseren går deretter tilbake til normal innstilling.

- Automatisk avriming av kjøledelen
- Lys- og lydsignal for varsling av åpen dør
- Frostmatic hurtiginnfrysning
- Flyttbare glasshyller i frysedelen
- Fryseskuffer: 3 fulle bredder, Gjennomsiktig plast

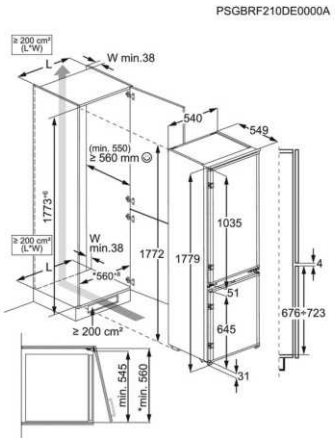
5000 ColdSense kjøl/frys Integrert 177.2 cm

NSC5S181ES

Produktspesifikasjon

Serie	5000
Energieffektivitetsklasse	E
Kapasitet (L)	198/73
Installering	Innbygging med glideskinnemontering av møbeldør
Dørfarge	Hvit
Sidefarge	Hvit
Dørhengsling	Høyre (omhengslingsbar)
Utvendige mål HxBxD (mm)	1772x546x549
Innbyggingsmål HxBxD (mm)	1780x560x550
WiFi	Nei
Kompressor/Termostat	1C/1T
Maksvekt kjøkkenfront kjøl/frys	/
CustomFlex	Nei
Intense cooling	Nei
Avrimingsteknikk	LowFrost
Fasong på dør	Integrert
Håndtak	Ingen
Kjølemiddelmengde (g)	72
Lengde på kabel (m)	2.4
Årlig energiforbruk (kWt/år)	219
Lydnivå, dB(A)	34
Lydnivåklasse	B
Sikkerhet ved strømavbrudd (t)	11.5
Min. omgivelsestemperatur, °C	10

Frysekapasitet, kg/24t	3.3
Klimaklasse	SN-N-ST-T
Produktnummer (PNC)	925 503 303
EAN-kode	7332543846771



KJØPEKONTRAKT BOLIG UNDER OPPFØRING PÅ EIET TOMT

Iht. Bustadoppføringslova – Bolig under oppføring på eiet tomt (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b

PRIVATMEGLEREN

Oppdrag:7260075
Formidling:[PrivatMegleren Bærum AS

1.1.1 MELLOM**:** Proxy Eiendom AS

1.1.2 ORG. NR: 926970283

1.1.3 ADRESSE: Osloveien 7
1440 DRØBAK

1.1.4 TLF.: +47 99 73 76 54

1.1.5 E-POST: olav@overskotteiendom.no

heretter kalt «Selger», og

NAVN:

FØDT

ADRESSE:

TLF.:

E-POST:

heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene.

Selger overdrar til Kjøper:

Bolig på eiet tomt med gnr. 37 bnr. 460 i Bærum kommune (heretter «Boligen»).

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2 KJØPESUM

Kjøpesum for Boligen utgjør:	Kr 27 000 000,-

Betalingsplan:

10% av kjøpesummen for bolig forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12	Kr	2 700 000,-
Sluttoppgjør innen overtakelse	Kr	24 300 000,
Til sammen	**Kr**	27 000 000,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringer, se punkt 10.

3 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

2,5% dokumentavgift av tomteverdi kr 9 250 000,-		231 250	,-
Tingl.gebyr pantedokument		545	,-
Tingl.gebyr skjøte		545	,-
Totale omkostninger	Kr	232 340,00	,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av Kjøpesummen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftssats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 784,50,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

4 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Nødvendige tillatelser fra offentlige instanser er gitt.
- Åpning av byggelån.
- Tilsagn om tilfredsstillende entreprisekontrakt.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 2 måneder etter aksept av bud. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør gjeldende et eller flere av forbeholdene ovenfor, slik at avtalen blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

5 OPPGJØR

5.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til PrivatMegleren Bærum AS, org. nr. 987 234 539 (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. Klientkonto (62063230893), merket med KID-kode 007260007526.

Oppgjøret foretas av PrivatMegleren Bærum, org. nr. 987234539, Gamle Drammens vei 40,
1369 STABEKK.
Mail: Oppgjorbaerum@privatmegleren.no.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Beløpene som til sammen utgjør 10 % av Kjøpesummen, og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

5.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 2 .

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes, slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

5.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.
Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på [XX] % av Kjøpesummen eller [XX] kr., jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

6 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt 4), jf. bustadoppføringslova § 12:

1. At det er gitt igangsettingstillatelse.
2. At byggelån er åpnet.

7 OM BOLIGEN, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

7.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

7.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal kan ferdigstilles etter overtakelse.

Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom etter overtakelse. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter overtakelse. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligen. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Kjøper ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

8 HEFTELSER

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

9 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 37, bnr. 460 i Bærum kommune er Proxy Eiendom AS org.nr. 926970283.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 2,3 og 5).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

10 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

10.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

10.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i Boligen, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av Boligen. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasade og utomhusplanen.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

11 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtakelse av Boligen er beregnet til 3 kvartal 2027 under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.08.2026 Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er 9-10 måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 12 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 12. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse..

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 2,3 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

12 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks for hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøpere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

13 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring og fullverdiforsikring for eiendommen fra overtakelsesdagen. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

14 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

15 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 200 000,- Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

17 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Grunnbokutskrift
- Kjøkkentegning
- Standard kontrakt

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

STED,DATO: ,	STED,DATO: ,
SOM SELGER:	SOM KJØPER:

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 37 Bnr.: 460 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hagaliveien 4 B
Gatenr:	1126
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1358 JAR
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.02.2026 kl. 13.11

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/624505-1/200 03.06.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 8 000 000 Omsetningstype: Fritt salg BIRDAL MORRIS F.NR: 210984 20530

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1294209-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/624513-1/200 03.06.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551
2025/1294209-1/200 27.10.2025 16:14	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 11 875 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS ORG.NR: 987 234 539 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1294209-2/200 27.10.2025 16:14	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS ORG.NR: 987 234 539 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1999/23988-1/100 21.09.1999	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser
1999/23988-3/100 21.09.1999	BESTEMMELSE OM GJERDE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1999/14754-1/100 23.06.1999	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 37 BNR: 217
2020/1237090-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0219 GNR: 37 BNR: 460
2024/62281-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3024 GNR: 37 BNR: 460

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1999/14755-1/100 23.06.1999	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 37 BNR: 217 Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1999/23988-2/100 21.09.1999	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 37 BNR: 217 Med flere bestemmelser

LEVERANSEBESKRIVELSE

Hagaliveien 4B

Proxy
Eiendom AS
Osloveien 7
1440 Drøbak
99737654

Innholdsfortegnelse

1 Adresse 1
2 GRUNNMUR OG GRUNNARBEIDER 1
2,1 Plate på mark, bolig 1
2,3 Radonsperre 1
2,7 Fundament for frittliggende garasje 1
2,8 Grunnarbeid 2
3 VEGGER UTVENDIG 2
3,1 Type kledning 2
3,2 Yttervegger garasje/bod 2
3,3 Overflatebehandling av kledning utover grunning 2
4 UTENOMHUS 2
5 INNVENDIGE VEGGER 2
5,1 Overflatehandling av vegg 2
6 BJELKELAG/HIMLING 3
6,1 Gulv 3
6,2 Overflatebehandling av himling 3
7 YTTERTAK 3
7,1 Taktekking 3
7,2 Takrenner 3
8 UTVENDIGE PLATTINGER, BALKONGER OG REKKVERK 3
9 UTVENDIG BELISTNING 3
10 DØRER 4
10,1 Innerdør 4
10,2 Garasjeport 4
11 VINDUER OG BALKONGDØRER 4
12 KJØKKEN 4
13 GARDEROBE 4
14 INNVENDIGE TRAPPER 4
15 INNVENDIG BELISTNING 4
16 PIPE OG ILDSTED 5
17 FLISER/VÅTROM 5
18 VENTILASJON 8
19 TØMRERARBEID 8
20 ELEKTROLEVERANSE 8
21 Sanitærleveranse 10
Tilvalg 12
Forbehold 12
Eierforhold 13
Betalingsplan 13



Byggherre: **Proxy Eiendom AS**

1 ADRESSE

Hagaliveien 4B, 1358 Jar

2 GRUNNMUR OG GRUNNARBEIDER

Grunnarbeider og murarbeider må utføres forskriftsmessig og etter kommunens krav.
Ved egne arbeider må forbruker selv sørge for utførelse, samt kontroll overfor kommunale myndigheter.
Arbeidet må utføres iht. Entreprenør sine målsatte tegninger, og isoleres etter anvisninger og energiberegning. Ved egne arbeider er forbruker selv ansvarlig for å sikre mot frostskader.
Dersom ekstra tiltak må iverksettes med grunnmur eller bygget for øvrig, på grunn av uforutsette grunnforhold må tiltakshaver varsle Entreprenør og bekoste dette selv.

2,1 Plate på mark, bolig

Det lages ringmur av isolerte elementer som plass støpes og armeres. Under ringmur brukes såleblokk for større bæreflate. Leveres iht. leverandørens detalj. Leveransen er regnet fra ferdig avrettet og stabilt underlag.

2,3 Radonsperre

Radonsperre med tilhørende radonbrønn er inkludert i leveransen

2,7 Fundament for frittliggende garasje

Utføres iht. tegning. Betonggulvet leveres med avtrukket overflate og isoleres iht. detaljprosjektering. Utvendig drenering og markisolasjon er ikke medregnet. Leveransen er regnet fra ferdig avrettet og stabilt underlag. Forbruker må selv overflatebehandle betongoverflaten.

2,8 Grunnarbeid
Utført av Thomas Maskin AS.

3 VEGGER UTVENDIG
Standard leveranse:
Gipsplater, krysslekter med isolasjon 5cm, plastfolie, bindingsverk av tre med isolasjon 20cm, vindtette plater, utlekting og utvendig kledning iht. fasadetegning. Ved vindu plassert i forbindelse med hjørner leveres Entreprenør standard løsning med hjørnestolpe. Andre løsninger må prosjekteres og kalkuleres.
Utvendig stående/liggende kledning, vindskier, og hjørnekasser leveres grunnbeiset. Sagsnitt og spikerhull behandles med ett strøk grunning.
Ved behandling med mørke farger gis ingen garanti mot tørkesprekker.
Garasje og utvendige boder leveres uisolert og uten innvendig gips.

3,1 Type kledning
☐ Liggende kledning – 19x148mm dobbelfals, gammel type
☑ Stående kledning – 19x120mm Perlestaff grunnet og mellomstrøk

3,2 Yttervegger garasje/bod
Leveres uisolert med synlig bindingsverk. Tre kledning samme som boligen.

3,3 Overflatebehandling av kledning utover grunning
Mellomstrøk på all kledning, vindski, forkant og gesimsbord

4 UTENOMHUS
Leveranse

Det leveres asfaltert gårdsplass samt kantstein mot terreng. Det leveres ferdigplen der det er tiltenkt i henhold til utenomhusplanen. Det leveres hekk og beplantning i henhold til utenomhusplanen.

5 INNVENDIGE VEGGER
Standard leveranse:
Bindingsverk isoleres med 5cm mineralull og det monteres ubehandlede gipsplater på begge sider. Enkelte vegger må fores ut og lages tykkere enn på tegning for å komme frem med ventilasjon og avløpsrør.

5,1 Overflatehandling av vegg
K2 standard på innvendig maling. Bodrom leveres skjøt og flekksparklet og med 2 strøk maling. Standard farge – NCS 0502-Y Eggehvit. Det er beregnet en/samme farge på alle vegger. Flere farger mot tillegg.

Det kan oppstå svinnsprekker i hjørner uten at dette er grunnlag for reklamasjon.

6 BJELKELAG/HIMLING

Standard leveranse:
Gulvplater av spon eller tilsvarende på trebjelkelag med 15cm isolasjon i bjelkelaget. Ubehandlede gipsplater i himling.

6,1 Gulv

Parkett Kahrs Vigo, 1-stavs eikeparkett 151x2420x15 mm, ferdig lagt inkl. underlag, iht. overflateskjema. Store gulv kan få ekspansjonsfuger. Ved elektrisk varme under parkett må det leveres overflateføler slik at overflatetemperaturen ikke oversiger 27 grader.

6,2 Overflatebehandling av himling

Malerarbeider er priset til K2, med unntak av stue/kjøkken, hvor vi leverer K3.
Standard farge – NCS 0502-Y Eggehvit
Det kan oppstå svinnsprekker i overgang vegg/tak uten at dette er grunnlag for reklamasjon.

7 YTTERTAK

Standard leveranse skråtak:

Takstoler og sperretak med undertak av rupanel/plater, papp og stål takplater.
Stigetrinn og snøfangere leveres iht. kommunale vedtekter.

7,1 Taktekking

Takstein fra Laumans: Svart glassert Idealvar. RT 850.

7,2 Takrenner

Renner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i pulverlakkert stål. Farge hvit.

8 UTVENDIGE PLATTINGER, BALKONGER OG REKKVERK

Standard leveranse:
Det leveres terrasseplatting på terreng (på en pukket pute planert i riktig høyde av graveentreprenør) på et bjelkelag av impregnerte bjelker og terrassebord av grå royalimpregnerte bord 28x120 mm.
Det leveres i forkant av eneboligen – 40 m2.

9 UTVENDIG BELISTNING

Standard leveranse:
Det benyttes justert utvendig kledning, vannbord i impregnert trevirke.
Utvendig belistning og hjørnekasser utføres iht. tegning.

10 DØRER

Standard leveranse:
Ytterdør – Dobbeldør av solid kvalitet.

10,1 Innerdør

Swedoor Unique 01 – malt dørblad. Størrelser iht. tegning. Håndtak i børstet stål. Farge: S0502-Y Bomull
Karm leveres med dempelist. Flat hardvedterskel med farge eik natur.

10,2 Garasjeport

Hörmann leddport i stål, LPU plan L, woodgrain. Størrelse iht. tegning. Farge: sort
Elektrisk motor med 2 stk håndsendere.

11 VINDUER OG BALKONGDØRER

Standard leveranse:
Vinduer og vindusdører leveres i tre iht tegning, samme standard farge ute og inne
Vannbrettbeslag leveres i farge hvit/svart. Lukkevinduer leveres innadslående toveissvingende
Lukkevinduer er markert med L på tegning og fastkarmsvinduer er markert med F.
Slagretning på slagdører og skyvedører som på tegning.
Kunde kan selv velge sorte eller hvite vinduer.

12 KJØKKEN

Kjøkkeninnredning og hvitevarer leveres med en kostnadsramme på 370,000 NOK ink MVA. Kjøper står fritt til å velge leverandør. Forslag vedlagt – leverandør er Rotpunkt.

13 GARDEROBE

Leveres ikke

14 INNVENDIGE TRAPPER

Standard leveranse:
Trapp fra Nortrapp
Trappen leveres med eik trinn og opptrinn i parkettmønster. Underliggende vanger i hvitmalt, laminert furu. Rekkverk, spiler og håndløper i eik.

15 INNVENDIG BELISTNING

Standard leveranse:
Det leveres ikke taklist som standard. Overgang vegg og himling sparkles ut og males.
Fabrikkmalte glatte hvite lister i furu leveres til innvendige dører. Som gulvlist leveres parkettlist i eik. Terskel-lister leveres i lakkert eik. Spikerhull/lister etterbehandles ikke. Ved listefrie løsninger er ikke svinnsprekker/riss grunnlag for reklamasjon.

Gulvlist – Eik
Karmlist – FC09, 15x058, avrundet glattkant, grunnet hvit S0502-Y Bomull på innvendige dører.
Vinduer og ytterdør på yttervegg leveres uten karmlister.

16 PIPE OG ILDSTED

Standard leveranse:

Det leveres integrert innsats slik illustrert i Stue.

17 FLISER/VÅTROM

Standard leveranse:

Vegger i våtrom bygges opp med konstruksjonsfiner og gips. Ved fliseleveranse fra Entreprenør blir det levert prosjektflis lagt i firkantmønster og smøremembran på vegger og/eller gulv. Det leveres påstøp kun på trebjelkelag. Slukrist leveres i metall 20x20. Utvendige hjørner leveres med matt alu hjørnelist.

Det leveres fliser i størrelse 60x60 cm av typen Town soft grey med mosaikk i nedsenket dusjhjørne. Det leveres fliser på gulv og vegger på bad. Vaskerom i ytterste del av entre/gang, wc, vaskerom og bod hvis varmtvannsberederen er plassert på bod. I vaskerom og bod blir det montert sokkelflis. Se overflateskjema.

Vaske/Teknisk rom plan 1 etg 11,0 kvm
Prime eksisterende betongdekke
Avrette gulv med fall til sluk og nedsunket dusjsone (Snitt 3cm avrettingsmasse)
Montere alle membransbånd, slukmansjett, og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer
Montere 1 K smøremembran på vegger
Montere 2 K smøremembran på gulv
Komplett flislegging av gulv og vegger med 60x60cm flis som beskrevet
Montere komplett med primer, lim, fug, hjørnelister og silikon (Silikon opp mot tak)

Bad plan 1 etg 3,7 kvm
Prime eksisterende betongdekke
Avrette gulv med fall til sluk og nedsunket dusjsone (Snitt 3cm avrettingsmasse)
Montere alle membransbånd, slukmansjett, og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer
Montere 1 K smøremembran på vegger
Montere 2 K smøremembran på gulv
Komplett flislegging av gulv og vegger med 60x60cm flis som beskrevet
Komplett flislegging av nedsunket dusjsone med mosaikk flis 5x5cm som beskrevet
Montere komplett med primer, lim, fug, hjørnelister og silikon (Silikon opp mot tak)

Bad plan 2 etg 8,6 kvm
Montere glidesjikt, kantbånd og armeringsnett
Støpe gulv over varmekabel med fall til sluk og nedsunket dusjsone (snitt 5cm)
Montere alle membransbånd, slukmansjett, og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer
Montere 1 K smøremembran på vegger
Montere 2 K smøremembran på gulv
Komplett flislegging av gulv og vegger med 60x60cm flis som beskrevet
Komplett flislegging av nedsunket dusjsone med mosaikk flis 5x5cm som beskrevet
Montere komplett med primer, lim, fug, hjørnelister og silikon (Silikon opp mot tak)

Bad plan 2 etg 13,5 kvm
Montere glidesjikt, kantbånd og armeringsnett
Støpe gulv over varmekabel med fall til sluk og nedsunket dusjsone (snitt 5cm)
Montere alle membransbånd, slukmansjett, og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer
Montere 1 K smøremembran på vegger
Montere 2 K smøremembran på gulv
Komplett flislegging av gulv og vegger med 60x60cm flis som beskrevet
Komplett flislegging av nedsunket dusjsone med mosaikk flis 5x5cm som beskrevet
Montere komplett med primer, lim, fug, hjørnelister og silikon (Silikon opp mot tak)

VASKE/TEKNISK ROM. GULV 11,0 KVM, LM 13,6 MTR,VEGGER CA 45 KVM (TAKHØYDE 330CM)

Arbeid Flislegger

1,0	stk	MATERIELL BADEROM 2026
61,2	KVM	TOWN GREY 60X60 (ULTRA)
1,1	KVM	TOWN GREY 5X5 MOSAIKK 25X25 (ULTRA)

SUM VASKE/TEKNISK ROM. GULV 11,0 KVM, LM 13,6 MTR,VEGGER CA 45 KVM (TAKHØYDE 330CM)

BAD. GULV 3,9 KVM, LM 7,8 MTR,VEGGER CA 24 KVM (TAKHØYDE 330CM)

Arbeid Flislegger

1,0	stk	MATERIELL BADEROM 2026
30,6	KVM	TOWN GREY 60X60 (ULTRA)
1,1	KVM	TOWN GREY 5X5 MOSAIKK 25X25 (ULTRA)

SUM BAD. GULV 3,9 KVM, LM 7,8 MTR,VEGGER CA 24 KVM (TAKHØYDE 330CM)

BAD. GULV 8,6 KVM, LM 14,4 MTR,VEGGER CA 44 KVM (TAKHØYDE 330CM)

Arbeid Flislegger

1,0	stk	MATERIELL BADEROM 2026
61,2	KVM	TOWN GREY 60X60 (ULTRA)
1,1	KVM	TOWN GREY 5X5 MOSAIKK 25X25 (ULTRA)

SUM BAD. GULV 8,6 KVM, LM 14,4 MTR,VEGGER CA 44 KVM (TAKHØYDE 330CM)

BAD. GULV 13,5 KVM, LM 18,5 MTR,VEGGER CA 58 KVM (TAKHØYDE 330CM)

Arbeid Flislegger

1,0	stk	MATERIELL BADEROM 2026
61,2	KVM	TOWN GREY 60X60 (ULTRA)
1,1	KVM	TOWN GREY 5X5 MOSAIKK 25X25 (ULTRA)

SUM BAD. GULV 13,5 KVM, LM 18,5 MTR,VEGGER CA 58 KVM (TAKHØYDE 330CM)

18 VENTILASJON

Standard leveranse:

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Kanaler må i noen tilfeller kasses inn under himling. På kaldt loft legges kanalene synlig og plasseres hvor det er mest hensiktsmessig i forhold til funksjon og muligheter for å skjule kanaler. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom, eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus.

Termisk inneklima

På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier. Passive tiltak som kan bidra til å unngå overtemperatur er for eksempel:

- eksponert termisk masse
- utvendig solskjerming
- åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting og
- plassering av luftinntak/utforming av ventilasjonsanlegg slik at temperaturstigning i anlegget på grunn av høy utetemperatur blir minimal (< 2 °C).

For boligbygning vil kravet til termisk inneklima vanligvis være oppfylt dersom minst to av ovennevnte passive tiltak er gjennomført.
Hvis tiltak utover åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting og plassering av luftinntak på husets østvegg er dette ikke inkludert i tilbud/leveranse og ikke å anse som en mangel. Hvis ytterligere tiltak viser seg nødvendig for å tilfredsstille teknisk forskrift vil dette bli fakturert særskilt eller forbruker må ordne med avbøtende tiltak for egen regning.

19 TØMRERARBEID

Arbeid og leveranser skal leveres og vurderes iht. teknisk forskrift.
Overflateavvik skal vurderes utfra NS 3420, 1-2014, punkt 4 d. Tabell 2 - Toleranseklasser for retning i bygninger og Tabell 3 - Toleranseklasser for planhet i bygninger, toleranseklasse RC og PC.

20 ELEKTROLEVERANSE

Standard leveranse:

Installasjonen inkluderer ikke leveranse etter NEK 700.
Installasjonen leveres iht. gjeldende NEK400.8.823, NEK400.8.824, NEK399.6 med begrensninger, og TEK17 § 11-12 annet ledd bokstav b
Punkt 6.8 i NEK399 «Fremføring av kabel til tilknytningsskap» er ikke inkludert.
Leveransen starter fra og med utvendig tilknytningsskap. Tilknytningsskapets plassering er forhåndsbestemt.
Overbelastningsvern har størrelse 3x40A ved 400V, og 63A ved 230V, forutsatt godkjent forhåndsmelding av stedlig netteier. Spenningsnivå avhenger av stedlig netteier.
Sikringsskapets plassering er forhåndsbestemt.
Sikringsskap, brytere, stikkontakter, lampetilkoblingspunkter, komfyrvakt etc. leveres i hvit utførelse.
Tilknytningsskap leveres i lys grå utførelse.
Installasjonen leveres som skjult anlegg, med unntak av i/på eventuelle lyd og/eller branncellebegrensende konstruksjoner og andre steder ved behov, hvor det benyttes åpen installasjon (synlige kabler og utenpåliggende materiell på vegg og/eller tak).
Evnt. hybel/leilighet må ha eget sikringsskap med egen måler, dette er ikke medtatt.

Det leveres varmekabler i hele 1 etasje. For bad, dimensjoneres installasjonen for fast tilkoplet varme
Det installeres seriekoblet brannvarsling. Det leveres panelovner i andre etasje.

Beskrivelse enebolig:

- Punktantall iht. NEK 400-8-823:2022
- 1 stk. Teknisk pakke bolig
- 1 stk. Standard opplegg garasje
- 4 stk. Seriekoblede brannvarslere
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i Hall 25,6m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i kott 1,5m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i spisestue 23,2m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i kjøkken 25,4m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i TV-stue 18,4m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bibliotek 12,1m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i omkledning 6,3m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bibliotek hobbyrom 12,8m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bibliotek kontor/gjesterom 6m² (tregulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i vask/teknisk 11m² (flisgulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bad 3,7m² (flisgulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i WC 2,3m² (flisgulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bad 13,5m² (flisgulv)
- 1 stk. Varmekabelanlegg, i bad 8,6m² (flisgulv)
- 12 stk. Downlights LED, farge hvit I hall/omkledning
- 5 stk. Downlights LED, farge hvit I kjøkken
- 8 stk. Downlights LED, farge hvit I TV-stue
- 3 stk. Downlights LED, farge hvit I bad
- 2 stk. Downlights LED, farge hvit I WC
- 7 stk. Downlights LED, farge hvit I bad
- 4 stk. Downlights LED, farge hvit I bad
- 6 stk. Downlights LED, farge hvit I stue 2.etg
- 8 stk. Lysdemper
- 4 stk. Utelamper, type SG Hamlet LED, farge sort
- 4 stk. Tilkobling av speil/speilskap på bad (speil/speilskap leveres og monteres ikke)
- Stikkontakter, koblingsbokser og tilknytningsskap utvendig leveres i hvit/grå farge
- Tetting i vind og diffusjonssperre etter egne rørutstikk

21 Sanitærleveranse

Standard leveranse:

Ved plate på mark og i kjellergulv skal fordelingsledninger for varmt og kaldt vann legges i forbindelse med bunnledninger og leveres av forbruker, dersom plate ikke leveres av . Enteprenør sin leveranse regnes fra innvendig stoppekran.

Hvor det er mulig legges varmt og kaldt vann skjult i trevegger og bjelkelag, vi benytter rør i rør system for vanntilførsel. Rør/utstyr som er inntegnet over etasjer der det leveres hulldekke/lecadekke, må nødvendigvis gå rett gjennom dekket og blir liggende åpent eller kasses inn.

Det leveres reduksjonsventil inkl. manometer som standard.

OBS! Lange avstander mellom varmtvannsbereder og tappekran kan medføre lang responstid på varmtvann. Tiltak for dette følger ikke med i standardleveransen og kan evt. løses med rørlegger.

Spillvannsledninger leveres fra oppstikk og legges skjult i trevegger og bjelkelag.

Der dette ikke er mulig legges rørene i kasse.

Utstyr:

Baderoms inredning blir tilpasset bades størrelse. Masterbad blir levert med dobbelservant møbel fra Nygaard bad.

6,0	STK	MILANO SERVANTSKAP 60 CM - LAKKERT
6,0	STK	TORINO PORSELENSERVANT - 60CM
6,0	STK	SPEIL MED INTEGRERT LYS - 60 CM
6,0	STK	HG TALIS E 110 SERVANTBATTERI MATT SORT. UTEN BUNNVENTIL
		SUM Servant
		Dusj
4,0	STK	GB ESTETIC ROUND TAKDUSJSETT MATT SVART
4,0	stk	DUSJVEGG BASIC PRO DAWSON, CLEAR, POLISHED, YTTERMÅL 900X900 MM, HØYDE 1900 MM.
		SUM Dusj
		Toalett
4,0	STK	LAUFEN PRO RIMLESS WC PAKKE BESTÅENDE AV 6121955 + 6122551
4,0	STK	TECEBASEBETJENINGSPLATE HVIT

1,0	STK	HG TALIS M54 KJØKKENBATT. 270 1JET. UTTREKKBAR TUT MATT SORT
		SUM Armatur
		SUM Kjøkken
		Vaskerom
		Utslagsvask
1,0	STK	VASKEMASKINKRAN 3/4" UTEN MELL OMSTYKKE
1,0	STK	INTRA VASKEKAR VK50NF FOR NEDFELLING
		SUM Utslagsvask
		SUM Vaskerom
		SUM Sanitærutstyr 1.etg. og 2. etg:

Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg, som avtales og koordineres direkte med entreprenør, innenfor følgende kategorier:

Parkett	Valg av andre farger/overflatebehandling fra samme leverandør innenfor samme m2 pris
Trapp	Valg av annen modell fra samme leverandør
Listverk	Eventuelt listverk + sparkling/overmaling av spikermerker.
Fliser	Valg av andre fliser enn standardleveransen fra samme leverandør. Fliser på vegg bad 1 etasje, 2 etasje er tilvalg.
Farge innvendig	Fritt valg av 3 farger
Kjøkkeninnredning	Valg av andre innredningsmodeller enn standardleveransen. Valg av andre hvitevarer enn standardleveransen. Fliser eller annet materiale på vegg over kjøkkenbenk
Baderom innredning	Valg av andre innredningsmodeller enn standardleveransen.
Elektro installasjon	Valg av flere punkter, flere lyskilder og varmekabler/folie. Valg av annet opplegg for lyd og bildeanlegg. Valg av Smarthus styringssystem for lys og varme. Valg av el-bil lader. Opplegg til solcelle
Sanitær	Valg av annet utstyr fra samme leverandør.

Pristillegg utarbeides av byggherre/entreprenør – dette er ikke avklart. Tilvalg innen Elektro håndteres av utbygger. Det skal for hvert enkelt tilvalg foreligge en endringsordre som definerer;

- Endringsbeskrivelse.
- Prisendring (fratrekk standardleveranse med tillegg for endringsleveranse).
- Tidskonsekvens.

Endringsordren skal signeres av både kjøper og totalentreprenør og er kontraktsmessig bindende på samme måte som kjøpsavtalen for boligen.

Egenleveranser i prosjektet aksepteres ikke.

Totalentreprenør utarbeider egen tilvalgbrosjyre som beskriver alle aspekter ved tilvalg. Merk at status på prosjektets fremdrift avgjør kjøperens grad av muligheter for endringer/tilvalg.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan bli mindre endringer i utforming og arealer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere. Det tas forbehold om uvanlig lang saksbehandlingstid for midlertidig brukstillatelse i Plan og Bygningsetaten. Det skal søkes om ferdigattest umiddelbart etter at prosjektet er ferdigstilt.

Prosjektet oppfyller alle krav i gjeldende reguleringsbestemmelsene. Prosjektet har igangsettingstillatelse fra (se kontrakt). Det tas forbehold om mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

Forbehold om feil i leveransebeskrivelsen.

Det tas forbehold om at planskisser kun er ment som forslag og at standard leveranse kan avvike fra disse. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse er det leveransebeskrivelse som gjelder. Selger forbeholder seg retten til å transportere kontrakten til egnet entreprenør.

3D bilder: Det tas forbehold om at det vil være avvik, både når det gjelder utsikt og utsyn, samt bygningsmessig avvik. 3D bildene er kun ment som illustrasjoner.

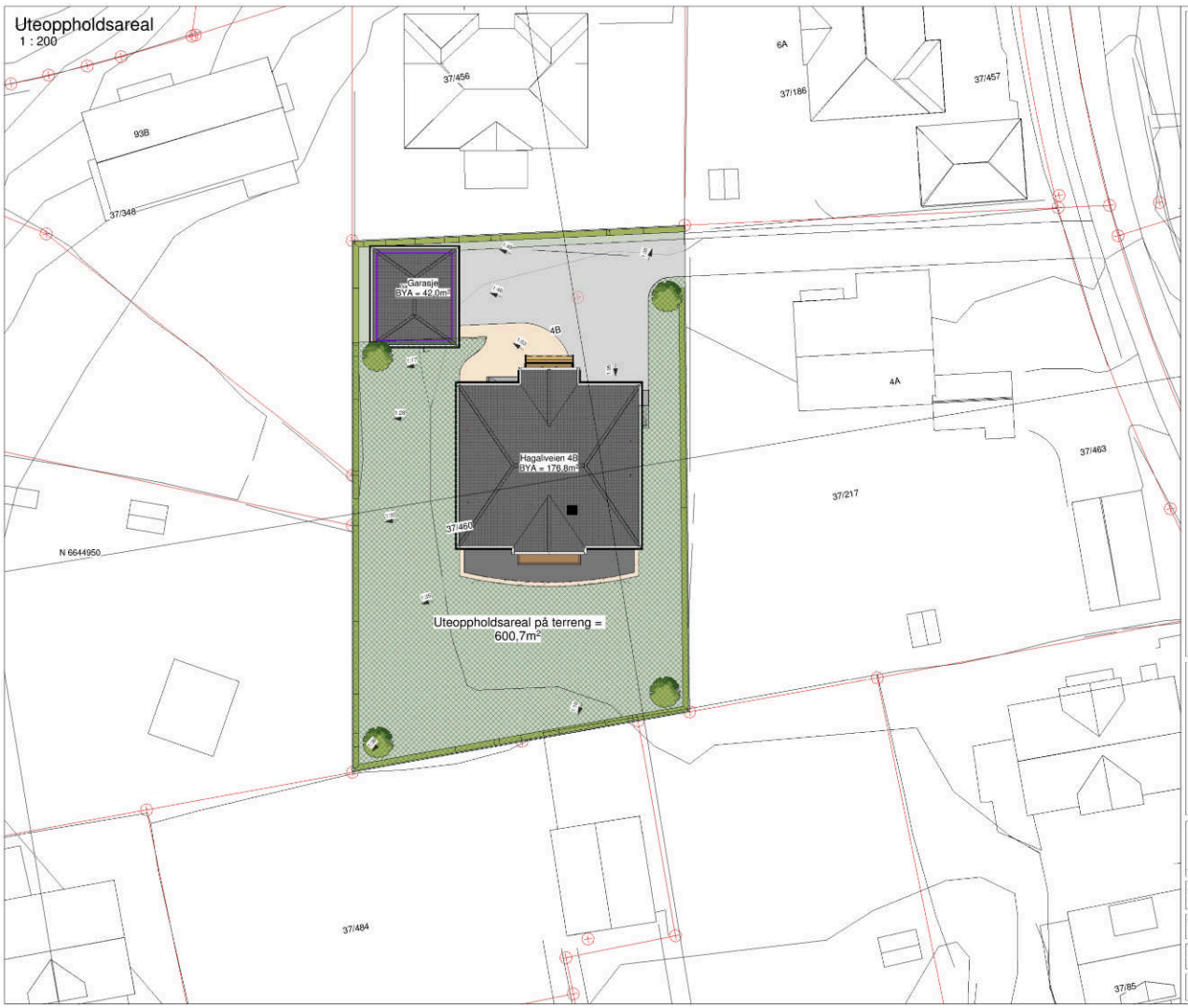
Overtakelse av bolig og fellesarealer skjer fra totalentreprenør via byggherre og til den enkelte kjøper / sameiet. Senest en uke før overlevering skal totalentreprenør sammen med sluttbruker og byggherre avholde forhåndsbefaring. På dette tidspunkt skal totalentreprenørens arbeider være ferdigstilt på en slik måte at det ikke er grunnlag for å nekte overtakelse av arbeidene etter BUF §15.

Eierforhold

Boligene selges som selveierbolig med eget gnr og bnr.

Betalingsplan

10 % ved signering av kjøpekontrakt etter utstedt garanti, resterende ved overtakelse.



Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Hekk

Kommentar

GRUNNLAG FOR BEREGNING AV UTEOPPHOLDSAREAL

For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

Totalt areal avsatt til uteoppholdsareal = 600,7m²

Bebyggelse, kjellerinnganger, terreng brattere enn 1:3, støyutsatte områder og kjøreareal er ikke medregnet

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Morris Birdal	Dato: 05.03.2025
Prosjekt: Hagaliveien 4B	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Uteoppholdsareal	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Kobbelgata 21 A, 0553 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: D04 — Rev:

Utomhusplan

1 : 200



Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Hekk

Kommentar

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Morris Birdal	Dato: 05.03.2025
Prosjekt: Hagaliveien 4B	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Utomhusplan	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL	Tegningsnr: D03

Situasjonskart

Bærum kommune

Eiendom: 37/460
Adresse: Hagaliveien 4B

Utskriftsdato: 20.11.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

BÆRUM KOMMUNE
LEVEKÅR
MOTT. 08 JUN 1999
ARKIVNR.
DOK.NR.
SAKSBEH.

Jnr. 99- 211

side 4

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
23 JUN 1999
DAGBOKNR: 14755

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.37 bnr.217 (gjenværende parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.37 bnr.460. (fradelte parsell) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

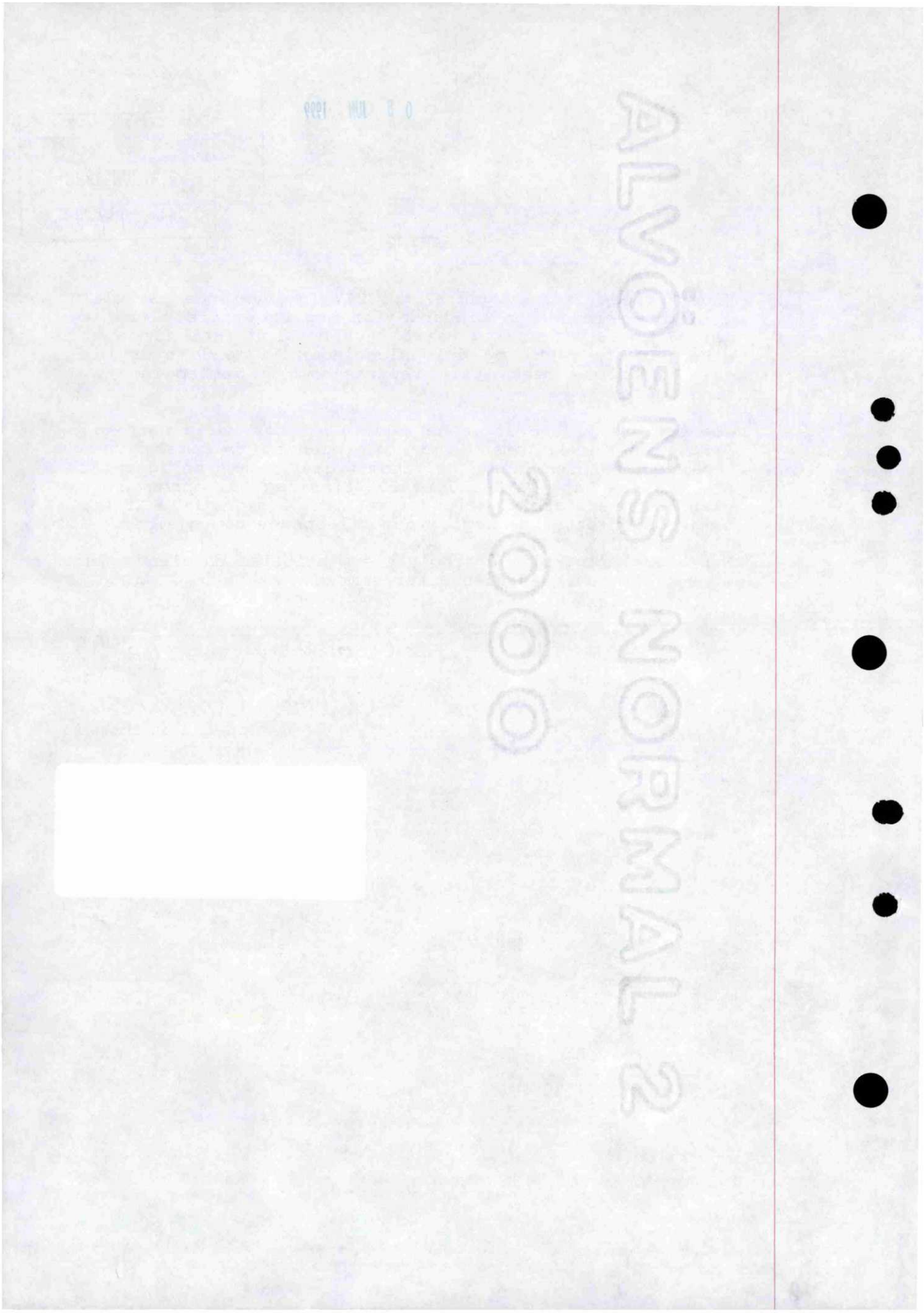
Jeg erklære videre at denne samme eier har varig rett til gang- og kjøreatkomst over min eiendom i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 99-211 bilag 15, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Nesodden ... den. 1/6-99

Nora Aamodsen
(underskrift)

Doknr: 14755 Tinglyst: 23.06.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ALVÖENS NORMAL 2
2000

Doknr: 23988 Tinglyst: 21.09.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
21 SEPT 1999
DAGBOKNR: 23988

AVTALE

Mellom undertegnede Agnes Eyde, som eier av gnr. 37, bnr. 217 i Bærum og Jørn Røkaas som eier av gnr. 37, bnr. 460 i Bærum, er i dag inngått slik avtale:

1. I henhold til erklæring dat. 1.6.1999, tinglyst 23.6.1999 har eier gnr. 37, bnr. 217 i Bærum gitt eier av gnr. 37, bnr. 460 i Bærum (utskilt parsell) rett til gang- og kjøre-adkomst over bnr. 217.

2. Denne kjøreadkomstskal i tilfelle anlegges som markert med skravering på vedlagte skisse.

3. Veien skal ha en standard svarende til Kommunens tekniske norm til enhver tid, og opparbeidelsen skal skje for regning av eier av bnr. 460, når han måtte ha behov for dette i forbindelse med eventuell bebyggelse av eiendommen.

4. Slik bebyggelse som nevnt i pkt. 3 skal ikke kunne finne sted før tidligst 5 – fem år fra 21.9.1999. Dog skal eier av bnr. 460 ha anledning til, i løpet av disse 5 år, å la oppføre dukkestue/redskapsbod/"lysthus" på eiendommen.

5. Eier av bnr. 460 har rett til fremføring av ledninger for vann- og utslagsvann over bnr. 217 (jfr. erklæringen av 1.6.1999). Traseen skal så langt som mulig legges langs adkomstveien.

6. Det skal omgående efter 3.9.1999 settes opp gjerde mellom bnr. 217 og bnr. 460 av normal størrelse og kvalitet. Partene betaler hver en halvpart av utgiftene hertil.

7. Nærværende avtale skal være bindende også overfor partenes rettsefterfølgere.

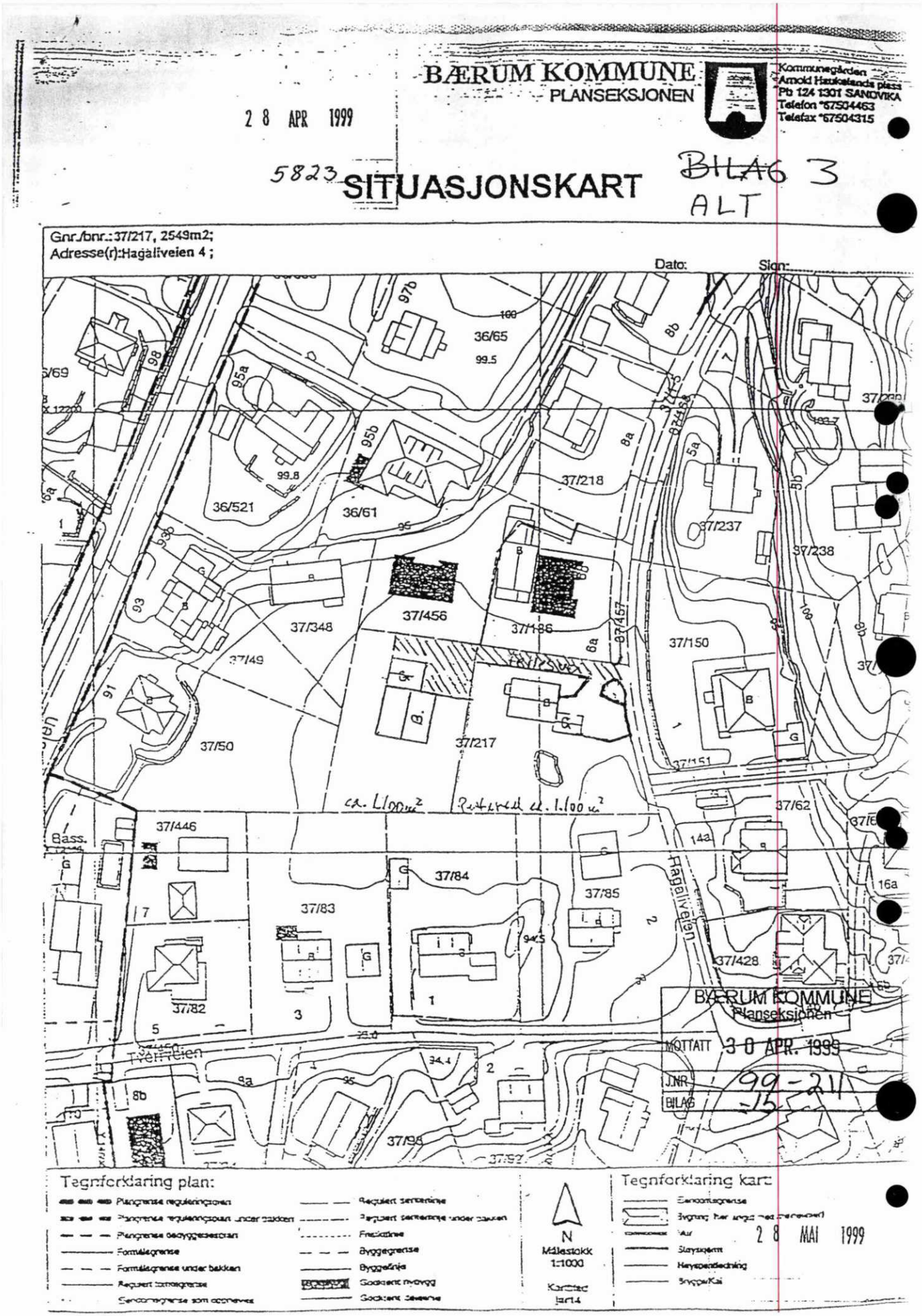
8. Nærværende avtale tinglyses på de to eiendommer. Utgiftene herfor bæres av eieren av bnr. 460.

Bærum, den 21 september 1999.

Jørn T. Røkaas
Eier av gnr. 37, bnr. 460

Agnes Eyde
Eier av gnr. 37, bnr. 217

RETT KOPI BEKREFTES
CARL DUNKER
HØYESTERETTSADVOKAT


BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315
2 8 APR 1999
5823
SITUASJONSKART
BILAG 3
ALT
Gnr./bnr.:37/217, 2549m2;
Adresse(r):Hagåliveien 4 ;
Dato:
Sign:
36/65
36/521
36/61
37/218
37/237
37/238
37/456
37/186
37/348
37/49
37/50
37/217
37/150
37/151
37/62
37/446
37/84
37/85
37/83
37/82
37/428
Hagåliveien
Tverrveien
ca. 1100m²
Rettet til ca. 1.100 m²
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 APR. 1999
J.NR 99-2117
BILAG -15
Tegnforklaring plan:
Tegnforklaring kart:
N
Målestokk 1:1000
2 8 MAI 1999

Skatteetaten

Dato
27.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 37 Bnr 460 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hagaliveien 4B, 1358 JAR

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 179 154

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	460	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hagaliveien 4B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 097 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

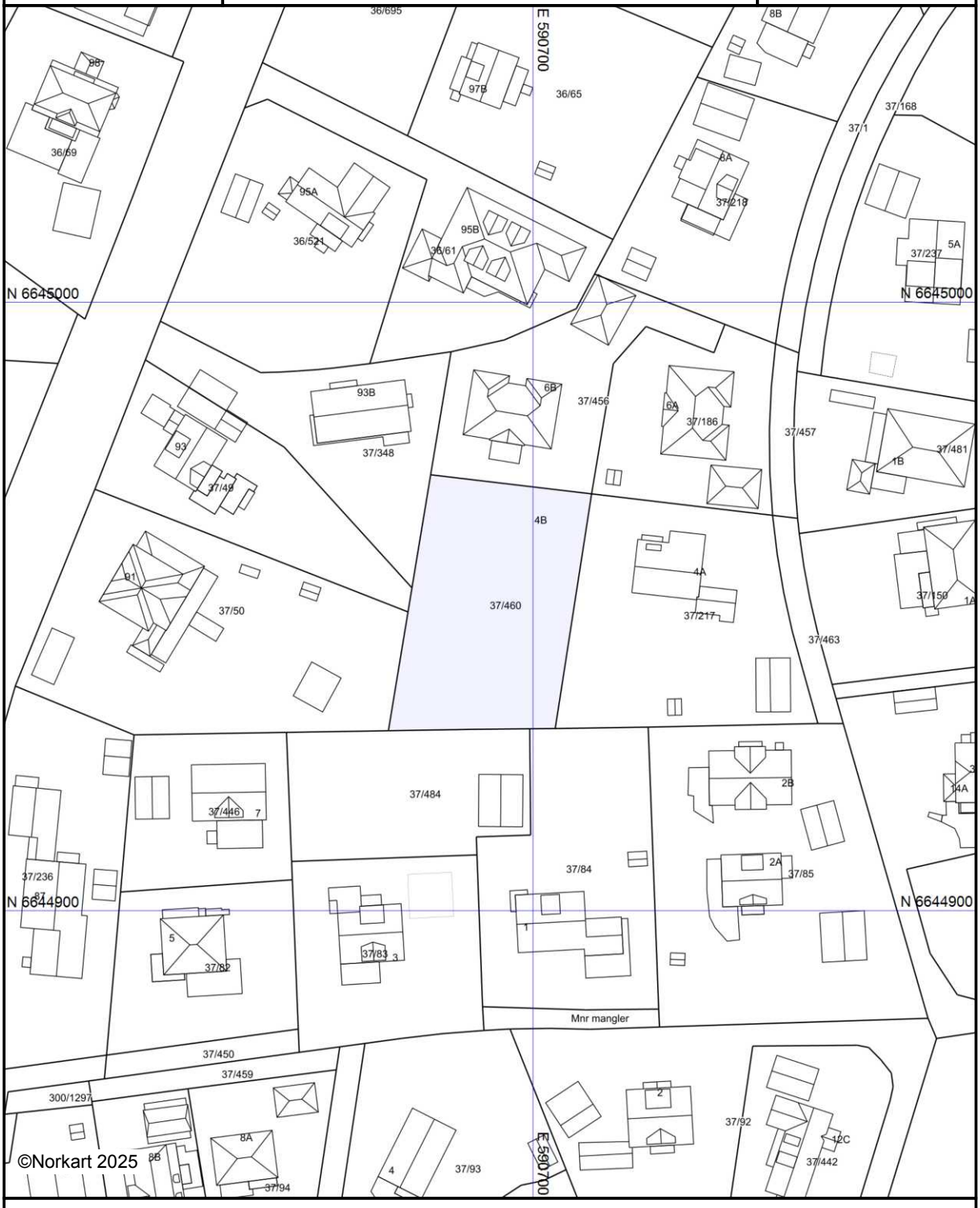
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 37/460
Adresse: Hagaliveien 4B
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

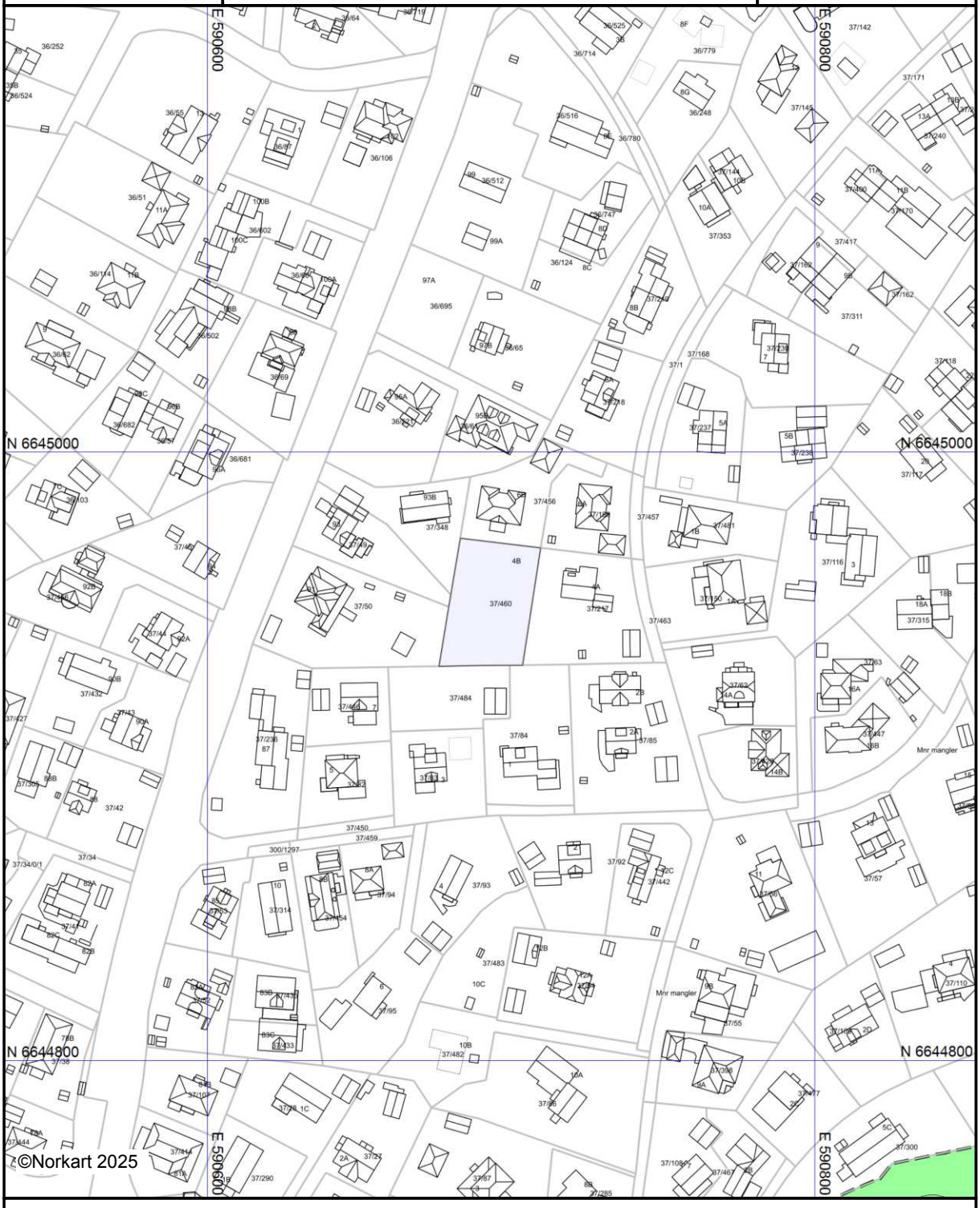
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 37/460
Adresse: Hagaliveien 4B
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Offentlige bygninger - framtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

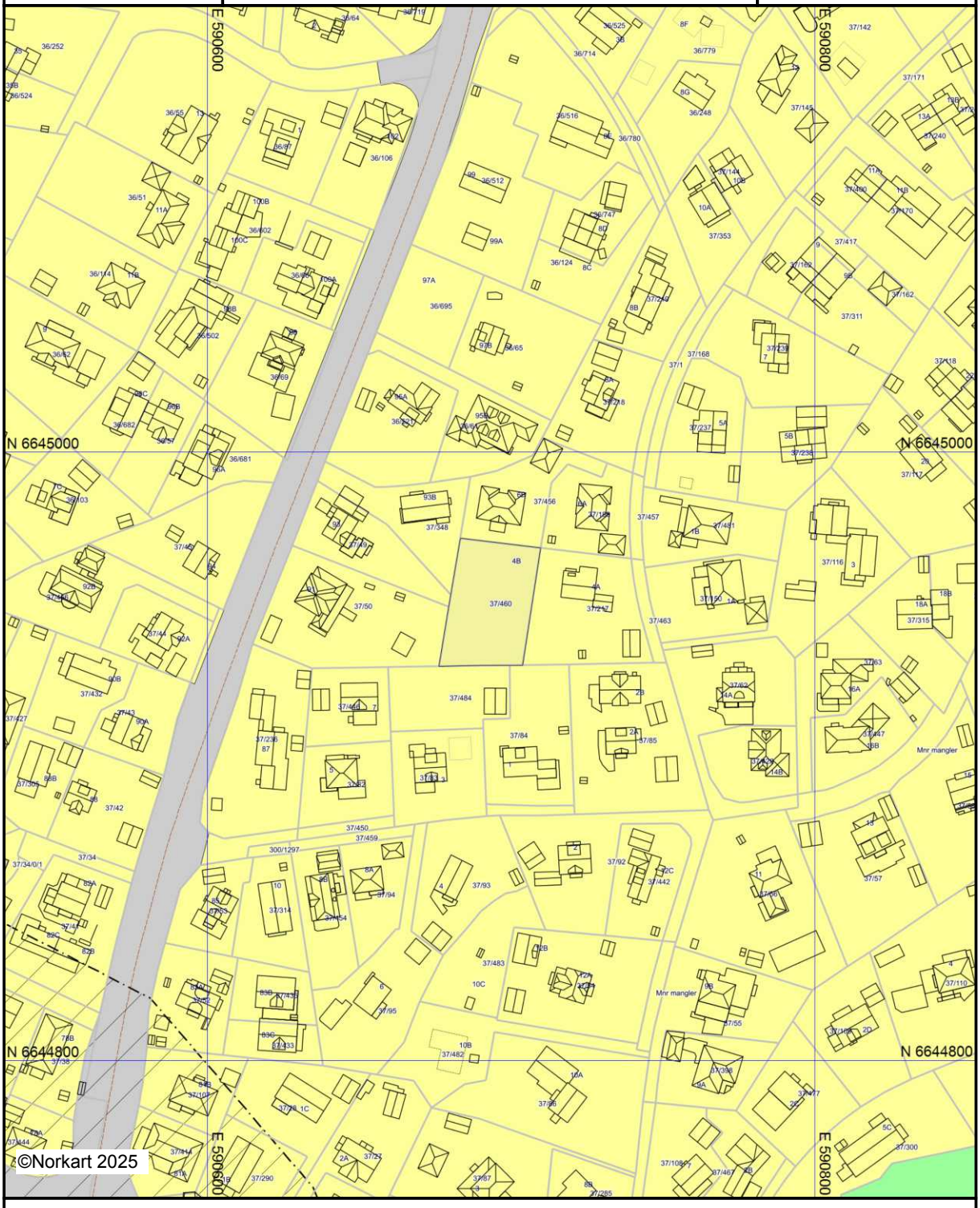
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/460
Adresse: Hagaliveien 4B
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

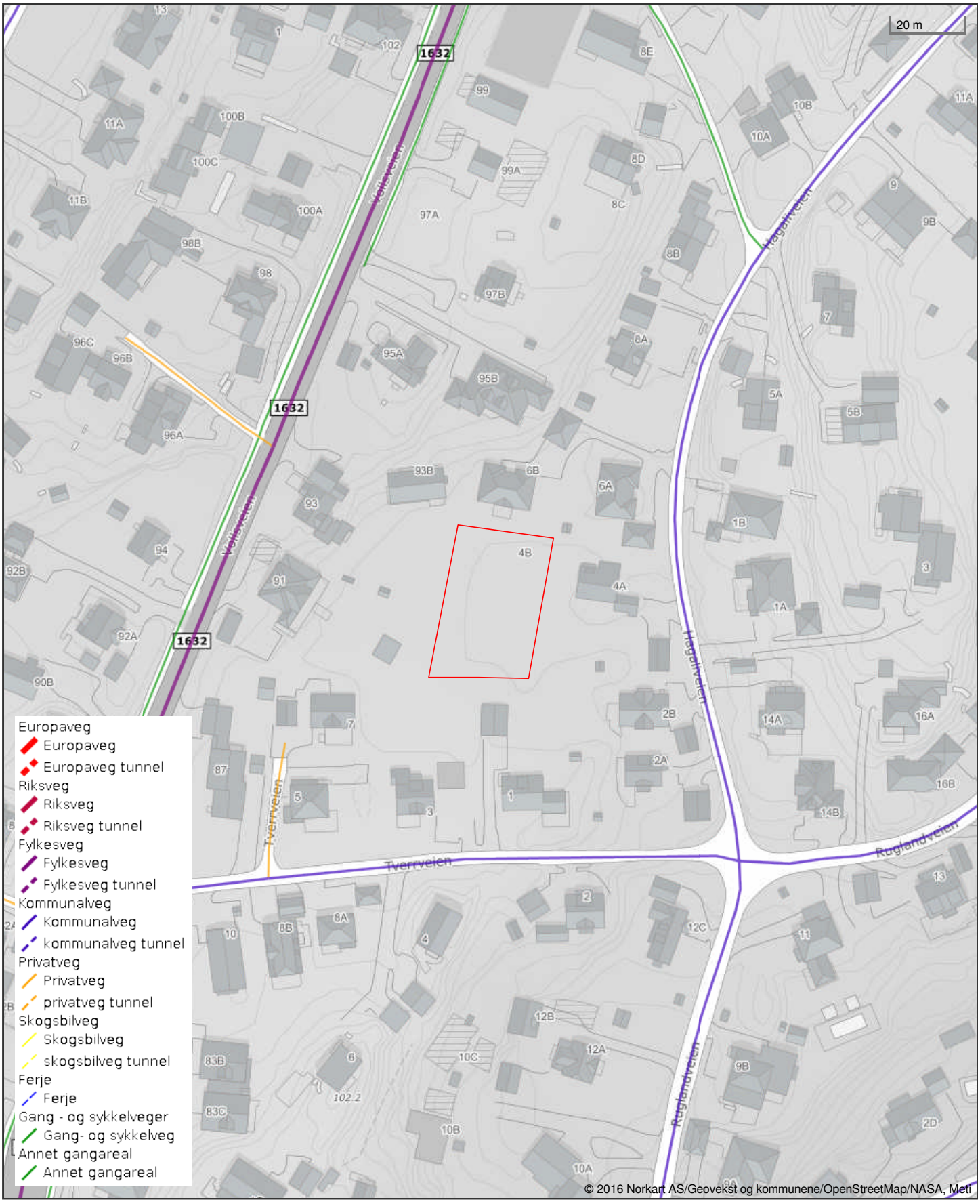
Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Kollektivtrase - nåværende

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 37/460//



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

LORENTZ GEDDE-DAHL ARKITEKTER AS
Nobels gate 21
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/11718 - 25/264409/MARBAK	04.12.2025

Adresse - Tiltak:	Hagaliveien 4 B - enebolig - adkomstvei
Gnr/Bnr:	37/460
Tiltakshaver:	Morris Birdal
Ansvarlig søker:	LORENTZ GEDDE-DAHL ARKITEKTER AS

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om enebolig godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +92.2 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Søknad om anleggelse av vei/atkomstvei på/over gnr. 37, bnr. 217, Hagaliveien 4 A, fra Hagaliveien i øst og frem til gnr. 37, bnr. 460, godkjennes plassert, opparbeidet og utformet, herunder med bredde, som vist på situasjonsplan, jf. vedlagte dokumentliste.

I medhold av plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd bokstav b), godkjennes vei/atkomstvei på gnr. 37, bnr. 217 plassert i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot Hagaliveien 6 A (gnr. 37, bnr. 186).

I medhold av veglova § 40, andre ledd, gis tillatelse til avkjørsel fra kommunal vei Hagaliveien. Avkjørselen godkjennes med plassering og utforming som vist på dokument «Avkjørselsplan/ Situasjonsplan» datert 20.11.2024. Avkjørselen skal opparbeides i samsvar med avdeling Vei og trafikks uttalelse i notat datert 07.07.2025 og «Avkjørselsskjema 2022», og, se vedlegg.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 14.8.2025.

Foretaket Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter AS, har ansvarsrett for prosjektering av arkitektur, avgrenset som beskrevet i dokument «Erklæring om ansvarsrett» datert 28.05.2025.

Foretaket Lars Myhre Østfold AS, har ansvarsrett for prosjektering av åpen overvannshåndtering, jf. dokument «Erklæring om ansvarsrett» datert 13.08.2025.

Gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 14.08.2025, viser at:

- foretaket Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter AS avga samsvarserklæring for sitt ansvarsområde innen arkitekturprosjektering, den 28.05.2025,

og at

- foretaket Lars Myhre Østfold AS avga samsvarserklæring for prosjektering av åpen overvannshåndtering, den 13.08.2025.

Enebolig krever obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom, og av lufttetthet, jf. byggesaksforskriften § 14-2, første ledd. Ansvarsområdene for avhengig kontroll må dekkes med ansvar/ansvarsretter til søknad om igangsettingstillatelse.

Gjenstående ansvarsområder innen prosjektering, og ansvarsområder for utførelse, må dekkes med ansvar/erklæringer om ansvarsrett, til søknad om igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av eventuelle vilkår satt i rammetillatelse.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på gnr. 37, bnr. 460, opparbeidelse av atkomstvei på gnr. 37, bnr. 217, etablering av avkjørsel fra kommunal vei Hagaliveien, og oppføring av frittliggende garasje med bebygd areal 42 m2. Søknaden om garasje, behandles i egen sak (25/12501), og i eget vedtak.

Søknaden er innsendt etter søknadstypen «*Søknad om rammetillatelse*», i skjema datert 2.6.2025.

Eneboligen søkes plassert som vist på situasjonsplan. Og utformet som vist på tegninger (plan-, snitt- og fasadetegninger).

I tillegg til situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadetegninger, er søknaden dokumentert med:

- Utomhusplan
- Kart som viser uteoppholdsareal
- Avkjørselsplan
- Ledningsplan
- Opplysning om bebygd areal, jf. dokument/kart «Bebygd areal» datert 5.3.2025
- Opplysning om grad av utnytting, inntatt på s. 3 i søknadsskjemaet datert 2.6.2025,
- Opplysning om overvannshåndtering, jf. Notat «*Hagaliveien 4B Bærum – Gnr 37 , Bnr 460 – Overvannshåndtering*» datert 12.8.2025 fra foretaket Lars Myhre Østfold AS
- Tinglyst erklæring om rett for 37/460 til atkomst/kjøreatkomst over 37/217, og rett for 37/460 til plassering/fremføring av sin vannledning og sin avløpsledning over 37/217.

Redegjørelse for søknaden er gitt i ansvarlig søkers brev datert 27.5.2025. Fra brevet/redegjørelsen hitsettes:

«

Søknad om rammetillatelse – Hagaliveien 4B, gnr. 37, bnr. 460

Vi oversender med dette søknad om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med frittstående garasje og etablering av adkomstvei på eiendommen Hagaliveien 4B, gnr. 37, bnr. 460, i Bærum kommune.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel (2022–2042) og ligger innenfor tillatt utnyttelsesgrad (BYA). Det søkes ikke dispensasjon fra planbestemmelser.

Oversikt over tiltaket:

- Oppføring av en ny enebolig med BYA = 176,8 m²
- Oppføring av frittstående garasje med BYA = 42,0 m²
- Totalt BYA = 218,8 m²
- Netto tomtestørrelse = 1 097,1 m²
- Utnyttelsesgrad (BYA) = 19,94 % (tillatt maks: 20 %)
- Etablering av ny adkomstvei over Hagaliveien 4A (gnr. 37, bnr. 217) iht. tinglyst erklæring og kommunale retningslinjer for avkjørsel

Om tiltakets utforming:

Bygningen er utformet med klassiske og balanserte proporsjoner, valmet tak og en harmonisk fasadeinndeling, som bygger opp under områdets småhuskarakter. Det er lagt vekt på god terrengtilpasning og lav visuell dominans. Perspektivtegninger er vedlagt for å illustrere tiltakets arkitektoniske kvaliteter.

(…)

Om adkomstvei og uttalelse fra Vei og trafikk:

Det er innhentet uttalelse fra Bærum kommunes avdeling for Vei og trafikk, datert 02.05.2025, hvor det anbefales at det etableres en felles avkjørsel for Hagaliveien 4A og 4B, og at løsningen utformes i henhold til kommunens avkjørselsskjema.
Planlagt løsning for ny adkomstvei er imidlertid utformet i tråd med *Avkjørselsskjema 2022* og tar høyde for krav til frisikt, stigning, snuplass og overvannshåndtering, jf. vedlagte avkjørselsplan.

Redegjørelse – fravalg av felles avkjørsel for Hagaliveien 4A og 4B

Etter en helhetlig vurdering av eiendommenes utforming, eksisterende situasjon og kommunens krav til trafikksikkerhet, vurderes det ikke som hensiktsmessig å etablere en felles avkjørsel. Vår vurdering bygger på følgende punkter:

1. **Lav trafikkbelastning og oversiktlig gatebilde**
   Hagaliveien er en rolig boliggate regulert som 30-sone. Den har god oversikt og lav fartsgrense, og trafikken består hovedsakelig av lokal ferdsel. En ny separat adkomstvei til Hagaliveien 4B vil ikke medføre økt risiko for trafikale konflikter, og løsningen vurderes som trafikksikker og i samsvar med kommunens intensjoner.
2. **Store og lite hensiktsmessige inngrep på Hagaliveien 4A**
   En felles avkjørsel vil kreve etablering av interne kjørearealer på Hagaliveien 4A, da

eksisterende garasje er plassert langt unna den aktuelle traseen. Dette vil medføre betydelig økt andel gråarealer, forringe uteoppholdsarealer og påføre eier av 4A unødvendige anleggskostnader – uten vesentlige fordeler for trafikksituasjonen.

3. **Separat avkjørsel for 4B følger avkjørselsskjemaet**
   Planlagt adkomstvei til Hagaliveien 4B er prosjektert i henhold til *Avkjørselsskjema 2022* og oppfyller krav til frisikt, bredde, stigning og snuplass. Løsningen gir en trygg og effektiv atkomst, og den er tilpasset eksisterende terreng og omgivelser.

...»

Plangrunnlag
Gnr. 37, bnr. 460 har areal 1.097,1 m2.

Eiendommen er uregulert (ikke omfattet av reguleringsplan).

I kommuneplanens arealdel, er eiendommen i sin helhet, avsatt til arealformål «Boligbebyggelse, nåværende.

Pkt. 3.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fastsetter at det i områder avsatt til bebyggelse, ikke kan utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Bestemmelsen er et plankrav.

Unntak fra plankravet er gitt i pkt. 3.4.2 i kommuneplanens arealdel. Oppføring av én enebolig på tomt med størrelse 800 m2, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold 1:3, og ikke omfatter uregulert vei, er unntatt fra plankravet, jf. pkt. 3.4.2 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Unntaket er betinget av at kulturminner av høy/svært verdi ikke berøres, og at utvalgte naturtyper ikke berøres, jf. siste setning i pkt. 3.4.2.

Tillatt grad av utnytting er %-BYA=20%, jf. pkt. 28.2.3 bokstav c. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I beregningen av %-BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medregnes i bebygd areal med 18 m2 pr. plass.

Enebolig krever to parkeringsplasser, jf. pkt. 28.2.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Krav til uteoppholdsareal for enebolig, er 300 m2, jf. pkt. 7.5.8 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Pkt. 7.4.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gjelder takform og takvinkel på boligbebyggelse i uregulerte småhusområder. Bestemmelsen fastsetter:

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

Pkt. 28.2.4 bokstav e. gjelder tillatt gesimshøyde på bebyggelse i uregulerte småhusområder. Bestemmelsen fastsetter:

> «*I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.*»

Pkt. 7.4.3 bokstav c. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fastsetter:

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

Byggetomten
Gnr. 37, bnr. 460 oppsto som eiendom 10.6.1999, etter fradeling fra gnr. 37, bnr. 217.
Ved fradelingen, fikk 37/460 tinglyst rett til atkomst/kjøreatkomst over 37/217 og frem til kommunal vei i øst (Hagaliveien), og tinglyst rett til å plassere/fremføre sine vann- og avløpsledninger på 37/217.

Gnr. 37, bnr. 460 er ubebygd. Mot nord, vest, syd og øst, grenser eiendommen mot bebygde boligeiendommer.

Gnr. 37, bnr. 460 ligger ikke i område med enhetlig utformet bebyggelse.

Gnr. 37, bnr. 460 ligger ikke i område registrert med kulturmiljø, bygningsmiljø eller andre typer kulturminnevern.

På deler av eiendommen er det registrert forekomst av vannansamling ved nedbør, herunder ved skybrudd.

Uttalelser
Det er innhentet uttalelser fra kommunens avdeling for Vann og avløp, og avdeling for Vei og trafikk.

Avdeling Vann og avløp har gitt to uttalelser:
I notat datert 17.6.2025 uttaler Vann og avløp dette:

«

1. Avklaringsforhold til byggesaken

- *Overvann*

2. Slokkevann
Ingen merknad.

3. Overvann og flom- og skredfare
Før oppføring av bygning blir godkjent skal, iht. til Plan- og bygningsloven § 27-2, avledning av grunn- og overvann være sikret. Planer for overvannshåndtering må sendes inn før rammetillatelse utgis. Dersom det planlegges tilknytning til offentlig ledningsnett for overvann, må dette godkjennes av Vann og avløp.

Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde tillates ført til offentlig overvannsledning. Planer som viser tekniske løsninger inklusive nødvendige magasineringsbehov og plassering skal fremlegges kommunen til orientering før tiltak iverksettes. Tillatt mengde ført inn på kommunalt nett avklares med VA-ansvarlig i kommunen i hver enkelt sak. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig dimensjonering/utførelse.

4. Restriksjonsbelte
Ingen merknad

5. Private ledninger
Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomst til private ledninger for drift og vedlikehold iht. Teknisk forskrift-17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.

6. Tilknytning
Før tilknytningen tillates utført krever Vann og avløp som ledningseier av offentlig ledningsanlegg at stikkledninger som tilknyttes dokumenteres iht. Standard "Stadfesting av ledninger og andre anlegg i grunnen, sjø og vassdrag" utgitt av Statens kartverk, jf. Plan- og bygningsloven §2-3 med tilhørende Forskrift §4. Dokumentasjonen skal innleveres i forbindelse med rørleggeranmeldelse.

Tiltaket kan tilknyttes offentlige vann- og avløpsledninger i Hagaliveien.

Ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett godtas Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, både administrative og tekniske bestemmelser.

Ved tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger via eksisterende eller nye private ledningsanlegg må følgende dokumenteres:

- *Avtale med ledningseier om tilknytning må inngås og tinglyses, og det må dokumenteres at ledningsanlegget har god nok kvalitet og kapasitet iht. §27-3*
- *Krysses annenmanns grunn må rett til å ha ledninger liggende, samt rett til fremtidig drift og vedlikehold tinglyses på de berørte parseller iht. Plan og bygningsloven §§27-1 og 27-2*
- *Det bør inngås egne privatrettslige avtaler mellom grunneierne som regulerer kostnadsfordeling ved eventuelle fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene.*

Avløpsledninger med innvendig dimensjon under 150mm skal tilknyttes utenfor kum iht. vedlegg 6-1 i Bærum kommunes VA-norm.

Alle tilknytninger på offentlig vannledning skal fortrinnsvis etableres i eksisterende eller ny kum iht. vedleggene 5-8 – 5-12 i Bærum kommunes VA-norm. Se punkt 5 for føringer ved kommunal overtakelse.

Evt. gravearbeid i offentlig vei vil kreve særskilt tillatelse fra veimyndighetene.

7. Rørleggeranmeldelse
Alt rørleggerarbeid skal anmeldes, og rørleggeranmeldelse skal være vurdert før arbeidet tar til. Se elektronisk skjema for rørleggeranmeldelse under Vann og avløp.

I forbindelse med nye tilkoblinger til kommunale og private vann- og avløpsledninger skal hele vann- og avløpsanlegget måles inn og bildedokumenteres iht. vedlegg 3-9 i Bærum kommunes VA-norm.»

Etter ansvarlig søkers innsendelse av notat angående overvannshåndtering (notat datert 12.8.2025 fra foretaket Lars Myhre Østfold AS), ble det innhentet ny uttalelse fra avdeling Vann og avløp.

Uttalelsene fra avdeling Vann og avløp og ledningskart/VA-kart, følger vedlagt.

I notat datert 21.10.2025 uttaler Vann og avløp dette:

«
Vann og avløp har ingen merknader til innsendt dokumentasjon for overvann.

For øvrige punkter vises det til tidligere uttalelse med jpid 25/125905 datert 17.05.2025.»

Avdeling Vei og trafikk har gitt uttalelse i notat datert 7.7.2025:

«…

Hagaliveien har status som uregulert kommunal vei.

Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:

• Vei og trafikk anbefaler å etablere en felles avkjørsel for Hagaliveien 4A og 4B, slik som Hagaliveien 6AB har gjort.

• Vei og trafikk ønsker å få tilsendt et overvannsnotat.

o Under har jeg lagt ved et utsnitt av Bærumskart, hvor tomten er markert som problemområde i skybruddsplanen, aktsomhetskart for mulig vannansamlingsområde og flomveien blir ført forbi tomten.



• Dersom Byggesak likevel vil godkjenne plassering av avkjørsel:

o Avkjørsel bør etableres iht. avkjørselsskjema

o Her bør man ikke bruke asfalt i hele avkjørselen, da overvann ved ekstremvær vil ledes inn mot tomten.

Ansvarlig entreprenør må søke om arbeidstillatelse/gravetillatelse, ved bruk av kommunal veigrunn. Krav om istandsetting og trafikkavvikling kommer via tillatelsen.»

Uttalelsen fra avdeling Vei og trafikk, Avkjørselsskjema 2022, og kart over vannansamling, sekundær flomvei og skybrudd, følger vedlagt.

Nabovarsling/merknader

Søknaden ble nabovarslet 9.5.2025.

Det er bemerkninger fra nabo i Vollsveien 93 B (nabo i vest/nordvest), fra naboer i Hagaliveien 6 B (naboer i nordøst), og fra nabo i Hagaliveien 6 A (nabo i nord).

Nabo i Vollsveien 93 B bemerker (i e-poster datert 20.5.2025 og 22.5.2025):

«…

Jeg viser til ovennevnte nabovarsel av 9. d.m. og har følgende kommentarer i forbindelse med byggesøknaden:

Bekymring for innsyn og manglende skjerming
Evt. heving av nåværende terreng

Det er spesielt bekymringfullt at husets fasade mot min eiendom vil få **åtte store vinduer mer eller mindre fra gulv til tak, som gir direkte innsyn til hele min hage**. Dette uteareal benyttes daglig til rekreasjon og opphold. Med den planlagte utformingen vil det ikke være noen del av tomten min som er skjermet for innsyn.

Jeg anser dette som en **vesentlig og urimelig ulempe**, jf. **naboloven § 2**, og ber om at dere vurderer tiltaket opp mot hensynet til **privatliv og bokvalitet** på min eiendom, i tråd med **plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 30-5.**

Jeg vil ikke tillate at nåværende bakkenivå heves. Dette pga husets høyde. Husets mønehøyde er 9 meter. Ved å heve bakkenivået, blir huset ennå høyere.
Nåværende bakkenivå på tomten til Hagaliveien 4B er tilsvarende bakkenivået til nedre del av min tomt g./br. nr. 37/348.

På dette grunnlaget ber jeg om følgende:

1. At det foretas en vurdering av om tiltaket er forenlig med hensyn til personvern, innsyn og bokvalitet på min tomt.

2. At dere vurderer mulige tilpasninger, som skjerming, alternativ vindusplassering/antall, eller bruk av frostet glass.

3. At jeg gis innsyn i den aktuelle byggesaken for Hagaliveien 4 B, inkludert plantegninger, fasadetegninger og relevante vedtak.

Jeg håper saken vurderes grundig, og at det finnes løsninger som ivaretar både tiltakshavers ønsker og naboens rett til privatliv.

»

«...

Jeg har tilleggsmerknader til oppføring av overnevnte enebolig, - Skala og volum.

Du skriver i følgebrevet til nabovarselet av 09/05 2025 at «boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse i området, både i skala, formspråk og volum.»

Bebyggelsen i området er fra ca.1922 - 1940 årene. Min farfar bygde hus der i 1922 og jeg i 1979. Jeg har bodd der fra jeg ble født, så jeg kjenner området godt fra over 70 år tilbake.
Området har hus med beskjedne grunnflater og de er stort sett oppført i en og en halv etasje. Kun to hus på dette området, mot nord og øst for tomten til
Hagaliveien 4 B, er oppført på 90-tallet.

Min merknad er derfor at et mindre hus på en og en halv etasje vil være tilpasset eksisterende bebyggelse i området og i samsvar med det du gir uttrykk for at huset er ment å skulle være. Slik huset fremkommer i nåværende beskrivelse og tegninger, med grunnflate på 176,5 m2 og høyde på 10 m er ikke huset tilpasset omgivelsene verken i skala eller volum. Det er langt større enn bebyggelsen rundt.

På situasjonskartet over dette området hvor det nye huset skal ligge, ser man at området er avgrenset av Hagaliveien, Ruglandsveien og Vollsveien. Det viser også at alle husene er lagt i ytterkant av tomtene, lengst ut mot veien. I midten av området der tomtene støter sammen, er det derfor et stort grøntområde. Hensikten med at husene skulle plasseres slik, var at beboerne skulle få nyte dette visuelt stort felles grøntområdet, godt for både øye og sinn.

I dag er et såpass stort grøntområde en sjeldenhet i Østre Bærum.

Kartverket kan vise til en «historisk klausul» for området da det først ble utbygd. Der fremgår det at det var forbudt å dele disse tomtene og forbudt å bygge inne i grøntområdet. Ønsket var at det skulle kunne bli bevart for framtiden.

Denne klausulen gjelder ikke lenger. Nå, over 100 år senere, skal det søkes om å bygge et stort og ruvende hus midt inne i denne oasen.
Med størrelsen som dette huset har, er det ikke bare de nærmeste naboene som vil bli svært negativt berørt og vil miste sol, lys, luft og utsyn. Dette vil også ramme naboers naboer, totalt 11 boliger, slik det fremgår av situasjonskartet.

Derfor er det av veldig stor betydning at huset blir nedskalert når det nå skal bygges der hvor det tidligere var forbudt.

»

Nabo i Hagaliveien 6 A bemerker (i skjema «Svar på nabovarsel, datert 14.5.2025):

«

Merknad til nabovarselet:

Jeg har målt med lasermåler og mener at de faktiske målene oppgitt i nabovarselet ikke stemmer på avstanden mellom huset til naboen i Hagaliveien 4a og grensen mot min tomt i Hagaliveien 6a. Her må det kontrollmåles at det faktisk er 4.6 meter som angitt fra huset i Hagaliveien 4a til grensen mot min tomt. Dette er viktig da det er her innkjørselen til Hagaliveien 4b skal ligge, og denne tilkjørselen skal ikke berøre min eiendom på noen måte. Dette gjelder også for dagens hekk som er plantet på grensen mellom Hagaliveien 4a og min tomt. Det meste av denne hekken er plantet på min side av grensen og skal ikke berøres i forbindelse med etablering eller bruk av innkjøringsveien til Hagaliveien 4b. Det står også noen store trær i grensen mellom tomten til Hagaliveien 4a og min eiendom langs veien, hva er tenkt med disse? For å sikre en trygg inn/utkjøring på denne tilførselsveien til Hagaliveien 4b må det tas tydelig stilling til hva som må gjøres med disse trærne, de vokser akkurat i grensen og står også på min eiendom. Ser frem til å høre fra dere etter at området er kontrollmålt og forslag på detaljerte løsninger som sikrer en trygg inn/utkjøring samt ikke påvirker min eiendom på noen måte foreligger.

»

Nabo i Hagaliveien 6 B bemerker (i brev datert 22.5.2025):

«

Vi viser til nabovarsel mottatt i Altinn fredag 9. mai 2025, med 14 dagers frist til å avgi uttalelse, jf. pbl. § 21-3.

Varselet gjelder (i) oppføring av ny enebolig, (ii) frittstående garasje og (iii) opparbeidelse av ny adkomstvei over Hagaliveien 4A (37/217).

Vi bor i Hagaliveien 6B (gnr. 37, bnr. 456) og er nærmeste naboeiendom nord for Hagaliveien 4B. Disse to eiendommene har siden 1999 vært eiet av tidligere eier av Hagaliveien 6B, Jørn Røkaas med familie, som har benyttet Hagaliveien 4B som hage. Hagaliveien 4B og 6B grenser mot hverandre i nord og har en sterk tilknytning gjennom direkte adkomst og brosteinlagt gangvei mellom eiendommene.

Vi ervervet Hagaliveien 6B i 2024 og ble i den forbindelse informert av selger/megler om at Hagaliveien 4B ville bli solgt, men at det kun ville bli tillatt med oppføring av én enebolig på eiendommen på ca. 200-220 m2. Vi slo oss følgelig til ro med dette, og ble av den grunn svært overrasket da vi mottok nabovarslet og forstod at det planlegges en bygningsmasse på over 400 m2 som vil redusere vår allerede begrensede utsikt og siktelinjer.

På denne bakgrunn ønsker vi å legge til følgende merknader til nabovarslet.

1 BYA

Etter Kommuneplanens arealdel 2022-42 (KPA) er det inntatt en rekke bestemmelser og retningslinjer om arealformål i Bærum kommune.

I KPA punkt 28 «Boligbebyggelse» og underpunkt 28.2.3 «Utnyttelse» følger det at:

> *«Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass».*

Ordlyden «*skal ikke overstige % BYA = 20%*» er ulik den som gjelder for konsentrert småhusbebyggelse «*kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%*» (mine understrekinger). Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden «skal ikke overstige % BYA = 20 %» så er en utnyttelsesgrad på 20 % BYA et maksimum av hva kommunen vil tillate. Det vil si at ingen har krav på å få utnyttet tomten til 20 % BYA under enhver omstendighet. Endelig utnyttelsesgrad vil således måtte baseres på en konkret helhetsvurdering i det enkelte tilfelle.

2 Kvalitets- og funksjonskrav for omgivelser og nye boliger i KPA, jf. pbl. § 11-9

Etter KPA punkt 7.2, følger det blant annet følgende kvalitetskrav til nye byggetiltak:

> *«7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.*
>
> *7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås».*

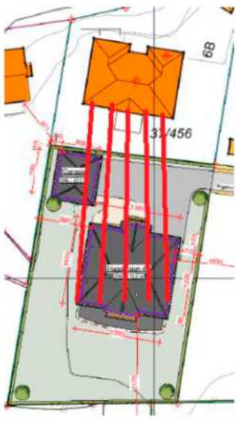
Videre etter KPA punkt 7.4.3 a) følger det blant annet følgende kvalitetskrav for ny bebyggelse i småhusområder:

> *«a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse»*
>
> *b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne. Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.*

Etter vårt syn er ikke byggetiltaket på Hagaliveien 4B tilstrekkelig tilpasset eksisterende småhusbebyggelse og miljø. Området fremstår i dag som en grønn oase som er omkranset av et enhetlig nabolag med boliger på ca. 200-250 kvm som alle sammen grenser mot Hagaliveien 4B og har et klart slektskap til hverandre når det gjelder arkitektonisk utforming og volum. Det foreslåtte byggetiltaket på Hagaliveien 4B har en fin arkitektonisk stil og utforming, men er av en slik størrelse og form at det etter vårt syn vil stride mot retningslinjene i KPA og adskille seg tydelig fra øvrige boliger i nabolaget.

3. Anmodning

Et alternativ som vi ønsker vurdert er at boligen flyttes mer mot vest/midten av tomten slik at noen av siktelinjene fra Hagaliveien 6B beholdes, jf. illustrasjon nedenfor. Dette skyldes særlig at vår bolig knapt har vinduer mot vest eller øst (og nord for oss ser vi rett i en bergvegg), slik at vår utsikt er rettet sørover i retning mot Hagaliveien 4B.



Vi anmoder derfor om at boligen nedjusteres noe i volum, høyde og form til et nivå som er tilpasset de øvrige boligene i nabolaget, samt at naboenes utsyn, siktelinjer og nabolagets karakter bevares og opprettholdes så godt som mulig.

For øvrig synes vi at boligen og prosjektet ser estetisk pent ut, og vi ser frem til et godt naboskap.

***

22. mai 2025

I notat/brev arkivført som «*Ansvarlig søkers vurdering av nabo-/gjenboer-bemerkninger*», har ansvarlig søker kommentert nabobemerkningene.

Kommunens vurdering
Enebolig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav a). Anleggelse av vei, herunder atkomstvei på boligtomt, er søknadspliktig etter pbl § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav l).

Unntak fra plankravet – pkt. 3.4.2 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel
Gnr. 37, bnr. 460 har areal 1.097 m2.

Eiendommen har samlet, ikke brattere gjennomsnittlig stigningsforhold enn 1:3.
Eiendommen omfattes ikke av uregulert vei. Det er ikke registrert forekomst av utvalgt naturtype/utvalgte naturtyper på eiendommen. Det er ikke kulturminne/kulturminner av høy eller svært høy verdi på eiendommen.

Ut fra disse forholdene på gnr. 37, bnr. 460, er eneboligen det søkes om, omfattet unntaket pkt. 3.4.2 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir, fra plankravet i pkt. 3.1.

Grad av utnytting
Tillatt grad av utnytting er %-BYA=20%, jf. pkt. 28.2.3 bokstav b. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Grad av utnytting beregnes som fastsatt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-3. Tomt er definert i TEK17 § 5-8.

Ansvarlig søker opplyser om at ny bebyggelse søkes oppført med bebygd areal 218,8 m2, og at beregnet grad av utnytting er 19,94 %, jf. s. 3 i skjema «*Søknad om rammetillatelse*» datert 2.6.2025. Bygningene som er medregnet i bebygd areal, er inntegnet på kartet «*Bebygd areal*», datert 5.3.2025, innsendt som vedlegg til søknaden.

Søknadsdokumentasjonen, herunder kartet «*Bebygd areal*», viser at kravet til parkering/parkeringsplasser for enebolig, som er 2 plasser, jf. pkt. 28.2.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, oppfylles innendørs i den frittliggende dobbelgarasjen med areal 42 m2 (garasjen behandles i egen sak/eget vedtak).

I og med at parkeringskravet er oppfylt innendørs (i bygning), medregnes ikke biloppstillingsplasser på terreng i grad av utnytting.

Med grad av utnytting %-BYA=19,94 %, overholder eneboligen (og garasjen som behandles i egen sak/eget vedtak), tillatt grad av utnytting.

Mønehøyde
Kommuneplanens arealdel har ikke bestemmelse om tillatt mønehøyde på uregulerte boligeiendommer. Tillatt mønehøyde er dermed fastsatt i pbl § 29-4, 1. ledd. Tillatt mønehøyde er 9 meter.

Mønehøyde måles som fastsatt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 2. ledd.

Fasadetegningene viser at eneboligen søkes oppført med mønehøyde 9,00 meter, målt fra terrenglinjen for gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Med mønehøyde 9,00 meter, overholder eneboligen tillatt, lovbestemt mønehøyde, jf. pbl § 29-4, 1. ledd.

Gesimshøyde
Tillatt gesimshøyde i uregulerte boligområder er fastsatt i pkt. 28.2.4 bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Tillatt gesimshøyde er 8 meter, målt fra:

- ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. den generelle måleregelen i byggteknisk forskrift § 6-2, 1. ledd, 2. setning,

og fra:

- gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, jf. den planbestemte måleregelen i pkt. 28.2.4 bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Fasadetegningene viser at terrenglinjen for gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, er sammenfallende med terrenglinjen for ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Fasadetegningene av fasade mot vest, nord, øst og syd, viser at eneboligen søkes oppført med gesimshøyde 6,430 målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Eneboligen søkes oppført med:

- gesimshøyde 6,430 meter i fasade mot syd, jf. fasadetegning E05, datert 5.3.2025.
- gesimshøyde 6,430 meter i fasade mot øst, jf. fasadetegning E04, datert 5.3.2025,
- gesimshøyde 6,430 i fasade mot nord, jf. fasadetegning E03, datert 5.3.2025,
- gesimshøyde 6,430 i fasade mot vest, jf. fasadetegning E06, datert 5.3.2025.

Med disse gesimshøydene, overholder eneboligen planbestemt, tillatt gesimshøyde i uregulerte småhusområder, jf. pkt. 28.2.4 bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og lovbestemt, tillatt gesimshøyde 8 meter, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 1. ledd.

Plassering – avstand fra nabogrenser
Kommuneplanens arealdel, som er plan etter pbl kap. 11, har ikke bestemmelse om avstand fra byggverk, herunder boliger, til nabogrense.

Kravet om avstand (minsteavstand) fra byggverk, herunder enebolig, til nabogrense er dermed fastsatt i pbl § 29-4, 2. ledd:

> «*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*»

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 3. ledd, fastsetter:

> «*Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd, er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense*.»

Med gesimshøyde ikke over 8 meter langs noen av fasadene, jf. fasadetegnungene, er kravet en avstand på ikke under 4 meter fra nabogrense, jf. pbl § 29-4, 2. ledd.

Situasjonsplanen viser at eneboligen søkes plassert i avstand 4,10 meter fra nabogrense mot øst, og at dette er minsteavstanden. Avstanden fra eneboligen til nabogrensene mot syd, mot vest og mot nord, er følgelig mer enn/større enn 4,10 meter.

Med minsteavstand 4,10 meter fra nabogrensene, plasseres eneboligen i overensstemmelse med kravet i pbl § 29-4, 2. ledd, om avstand minst 4 meter (ikke under 4 meter) fra nabogrense.

Brukbart uteoppholdsareal (MUA)
Enebolig krever 300 m2 brukbart uteoppholdsareal (MUA), jf. pkt. 7.5.8 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Kartet «Uteoppholdsareal», innsendt som vedlegg til søknaden, viser at brukbart uteoppholdsareal på terreng, markert med grønn farge og skravur/ruter, er 600,7 m2. Kartet «Utomhusplan» viser

Med brukbart uteoppholdsareal (MUA) på 600,7 m2, er kravet i pkt. 7.5.8 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, oppfylt.

Takform og takvinkel
Pkt. 7.4.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fastsetter at ny bebyggelse i uregulerte småhusområder skal oppføres med saltak med takvinkel minimum 15 grader.

Fasadetegningene og snitt-tegningen viser at eneboligen søkes oppført med saltakstypen valm-tak, med helning 23 grader og 32 grader.

Med takform og takvinkel som vist på fasade- og snitt-tegningene, overholder eneboligen kravet i pkt. 7.4.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Visuelle kvaliteter
Redegjørelse for visuelle kvaliteter/arkitektonisk utforming, er gitt i ansvarlig søkers brev datert 27.5.2025:

> «***Om tiltakets utforming:***
> *Bygningen er utformet med klassiske og balanserte proporsjoner, valmet tak og en harmonisk fasadeinndeling, som bygger opp under områdets småhuskarakter. Det er lagt vekt på god terrengtilpasning og lav visuell dominans. Perspektivtegninger er vedlagt for å illustrere tiltakets arkitektoniske kvaliteter.*»

Gnr. 37, bnr. 460 ligger ikke i område registrert/kartlagt som enhetlig. Eksisterende bebyggelse i området har ikke en klar struktur eller stedskarakter. Det er en variasjon i eksisterende bebyggelse som innebærer at den ikke er førende eller bestemmende på slik måte at det kan stilles krav om hvordan ny bebyggelse på gnr. 37, bnr. 460 skal utformes. Kravet til ny bebyggelse er dermed at den forbedrer strukturen, jf. andre alternativ i pkt. 7.4.3 bokstav c i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel; «*Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen*».

Fasadetegningene viser at eneboligen oppfyller kravene til visuelle kvaliteter i pbl § 29-4, 2. ledd, og bestemmelsen i pkt. 7.4.3 bokstav c. i kommuneplanens arealdel. Eneboligen
godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, også den varierte bebyggelsen i området.

Tillatelse etter veglova § 40, 2. ledd, til avkjørsel fra kommunal vei
Avkjørselsplanen, jf. situasjonsplan datert 20.11.2024, viser avkjørselen som søkes etablert fra kommunal vei Hagaliveien til gnr. 37, bnr. 217, som 37/460 har tinglyst rett til atkomst (tinglyst veirett) over .

Avkjørselsplanen viser frisiktlinjer og bredde i avkjørselen.

Hagaliveien er uregulert, kommunal vei. I og med at Hagaliveien er uregulert, og 37/217 er uregulert, er avkjørsel/avkjørselspunkt ikke innregulert i reguleringsplan. Det betyr at det er veglova § 40, 2. ledd som gir hjemmel til å tillate avkjørsel.

Veglova § 40, 2. ledd fastsetter:

> «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta.*»

Vei og trafikk har i uttalelse datert 7.7.2025, anbefalt at det etableres én felles avkjørsel for Hagaliveien 4 A og 4 B.

Kommunen har ikke hjemmel for å kreve én felles avkjørsel for eiendommene Hagaliveien 4 A og Hagaliveien 4 B. Hagaliveien er uregulert. Avkjørsel/avkjørselspunkt er følgelig ikke innregulert i reguleringsplan. Etablering av en egen avkjørsel fra kommunal vei. for atkomstveien gnr. 37, bnr. 460 har over 37/217, er ikke i strid med kommuneplanens arealdel, eller veglova.

I medhold av veglova § 40, 2. ledd, gis tillatelse (løyve) avkjørsel med utforming og plassering som vist på avkjørselsplan/situasjonsplan datert 20.11.2024. Ved opparbeidelse av avkjørselen, må opplysningene i Vei og trafikks «Avkjørselsskjema 2022» følges. Avkjørselsskjemaet følger vedlagt.

Vei/atkomstvei over gnr. 37, bnr. 217
Situasjonsplanen viser plasseringen og utformingen av veien/atkomstveien over 37/217, fra grensen mot Hagaliveien i øst og frem til gnr. 37, bnr. 460 i vest.

Rett/rettighet for 37/460 til å anlegge vei/atkomstvei over 37/217, er dokumentert med tinglyst erklæring, innsendt som vedlegg til søknaden.

Situasjonsplanen viser at veien/atkomstveien, med veikanter, anlegges med bredde totalt 4,60 meter. Av den totale bredden på 4,60 meter, utgjør:

- 0,50 meter veikant mot syd
- 3,00 meter kjørebane,
- 1,10 meter veikant mot nord.

Situasjonsplanen viser at veien/atkomstveien søkes plassert i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot nord, i lengde ca. 33 meter.

Ut fra veibredden på 4,60 meter, og lav høyde som følge av plasseringen på terreng, er kommunens vurdering at veien/atkomstveien er et mindre tiltak som er omfattet av pbl § 29-4, 3. ledd bokstav b) når det gjelder plassering/avstand fra nabogrense. Pbl § 29-4, 3. ledd bokstav b) gir unntak fra kravet i pbl § 29-4, 2. ledd, om avstand ikke under 4 meter fra byggverk til nabogrense. Pbl § 30-4, 1. ledd fastsetter at for bl.a. anleggelse av vei, gjelder bestemmelsene gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, så langt de passer.

I sitt brev av 27.5.2025 opplyser ansvarlig søker bl.a. dette når det gjelder atkomstveien:

> *«…*
> ***3. Separat avkjørsel for 4B følger avkjørselsskjemaet***
> *Planlagt adkomstvei til Hagaliveien 4B er prosjektert i henhold til Avkjørselsskjema 2022 og oppfyller krav til frisikt, bredde, stigning og snuplass. Løsningen gir en trygg og effektiv atkomst, og den er tilpasset eksisterende terreng og omgivelser*.»

Kommunen legger til grunn at veien/atkomstveien, slik den søkes plassert og utformet med kjørebane og veikanter, jf. situasjonsplanen, er tilpasset terrenget i 4-metersbeltet langs 37/217s nabogrense mot nord (mot Hagaliveien 6 A), på slik måte at hensynet til terrengtilpasning er ivaretatt. Med lav høyde, vurderes veien til ikke å påvirke hensynene til lys, luft og avstand på slik måte at forholdene i 4-metersbeltet langs nabogrensen mot nord blir i strid med hensynene pbl § 29-4 ivaretar.

I medhold av pbl § 29-4, 3. ledd bokstav b) godkjennes vei/atkomstvei på gnr. 37, bnr, 217 plassert i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot nord (Hagaliveien 6 A).

Gjennomgang og vurdering av bemerkninger fra naboer
Det er bemerkninger fra Hagaliveien 6 A, Hagaliveien 6 B, og Vollsveien 93 B.

Nabobemerkningene vurderes med utgangspunkt i at gnr. 37, bnr. 460 ligger i et uregulert boligområde, og at eneboligen det søkes om:

- Overholder kravet om saltak med minimum 15 grader takvinkel, jf. pkt. 7.4.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Fasadetegningene og snitt-tegningen viser at eneboligen oppføres med saltak og takvinkel minimum 15 grader.
- Overholder kravet om brukbart uteoppholdsareal (MUA) minimum 300 m2, for enebolig, jf. pkt. 7.5.8 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Utomhusplanen viser uteoppholdsareal med plassering og størrelse.
- Søkes oppført på eiendom med tomteareal som overholder kravet om tomtestørrelse/tomteareal minimum 800 m2 for ny enebolig, jf. pkt. 3.4.2 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.
- Overholder kravet om to parkeringsplasser/biloppstillingsplasser for enebolig, jf. pkt. 28.2.3 bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Parkeringskravet oppfylles innvendig i frittliggende garasje. Søknad om garasje behandles i egen sak og i eget vedtak.
- Overholder tillatt gesimshøyde inntil 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, jf. pkt. 28.2.4. bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 1. ledd.
- Overholder tillatt mønehøyde 9 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. jf. pbl § 29-4, 1. ledd, og byggteknisk forskrift § 6-2, 2. ledd.
- Overholder tillatt grad av utnytting %-BYA=20%, jf. pkt. 28.2.3 bokstav b. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Søknaden opplyser om at eneboligen gir grad av utnytting %-BYA=19,94%.
- Overholder kravet om plassering i avstand (minsteavstand) ikke under 4 meter fra nabogrensene, jf. pbl § 29-4, 2. ledd, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 3. ledd og § 6-3, jf. tillatt gesimshøyde 8 meter, i pkt. 28.2.4 bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Situasjonsplanen viser at eneboligen plasseres i avstand 4,10 meter fra nabogrense mot øst, og at dette er minsteavstanden fra nabogrensene (naboeiendommen 37/460 grenser mot).
- Oppfyller krav til visuelle kvaliteter i pbl § 29-2, og krav om er tilpasset den varierte bebyggelse i dette området, jf. pkt. 7.4.3 bokstav c. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Fasadetegningene viser at eneboligens utforming.

--Gjennomgang og vurdering av nabobemerkningene fra Vollsveien 93 B:
Eneboligen overholder det lovbestemte kravet om avstand ikke under 4 meter fra nabogrense.

Eneboligen overholder tillatt, planbestemt gesimshøyde, og tillatt, lovbestemt mønehøyde.

Nabobemerkningene angående innsyn fra eneboligen, og eneboligens høyde, vurderes dermed ut fra pbl § 29-4, 1. ledd, og Kommunal- og distriktsdepartementets (tidl. Kommunal- og moderniseringsdepartementet) rundskriv H-08/15 til plan- og bygningsloven § 29-4.

I kap. 3.2.3 i rundskrivet uttaler departementet bl.a.:

> «…
> *Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk. …*»

Det er først dersom ulempene for nabo/gjenboer er betydelige, at kommunen har hjemmel til å kreve en annen plassering/høydeplassering av bygning, jf. rundskrivets kap. 3.2.1 hvor det uttales:

> «…
> *Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde, …*»

Forholdene nabo beskriver angående bl.a. innsyn fra vinduene i eneboligens fasade mot vest, og eneboligens høyde, kan objektivt sett ikke betegnes som betydelige ulemper i dette tilfellet. I et villaområde som dette, er det påregnelig at ubebygde boligtomter bebygges med bolig som overholder tillatt grad av utnytting, tillatt gesims- og mønehøyde, tillatt avstand fra nabogrenser, og øvrige bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Virkningene av at 37/460, som hittil har vært ubebygd, bebygges med enebolig med utforming og plassering som vist på tegningene og situasjonsplanen, er ikke større, verre, andre eller annerledes, enn det naboer må være forberedt på og innforstått med.

Det er ikke hjemmel til å kreve en annen plassering eller høydeplassering av eneboligen.

Eneboligens utforming, jf. fasadetegningene, oppfyller kravet i pbl § 29-2 til visuelle kvaliteter, og er i samsvar med pkt. 7.4.3 bokstav c. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Ansvarlig søkers redegjørelse i brev datert 27.5.2025, viser at det ligger arkitekturfaglige vurderinger til grunn for hvordan eneboligen søkes utformet.

Det er ikke hjemmel for å kreve at eneboligens fasade mot vest utformes med færre, mindre, eller andre vinduer enn det søkes om, jf. fasadetegningen av fasade mot vest.

Kommuneplanens arealdel har ikke bestemmelse om maksimalt tillatt etasjeantall i bebyggelse på uregulerte boligtomter. Tillatt høyde er fastsatt ved gesimshøyde, jf. pkt. 28.2.4 bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og ved mønehøyde, jf. pbl § 29-4, 1. ledd.
Det er ikke hjemmel for å kreve at eneboligen oppføres i 1 ½ etasje.

Eneboligens (og garasjens) bebygde areal, overholder tillatt grad av utnytting %-BYA=20%. Det er ikke hjemmel for å kreve at eneboligen (eller garasjen) oppføres med et mindre bebygd areal enn det søkes om.

Gnr. 37, bnr. 460 er i sin helet avsatt til arealformål «*Boligbebyggelse, nåværende*» i kommuneplanens arealdel. Det forhold at 37/460 hittil har vært ubebygd, betyr ikke at den har status som grøntområde. Eiendommen er og har vært boligtomt siden den oppsto i 1999.

Naboloven forvaltes ikke av kommunen. Nabolovens bestemmelser har følgelig ingen betydning for kommunens behandling av søknaden etter plan- og bygningslovgivningen og veglova.
Når det gjelder innsyn i byggesaken, viser kommunen til at dokumentene kan ses på kommunens nettsider, ved søk på adresse, gårds- og bruksnummer eller arkivsaksnummer.

--Gjennomgang og vurdering av nabobemerkningene fra Hagaliveien 6 B
Pkt. 28.2.3 bokstav b. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som fastsetter tillatt grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder, gir krav på å oppføre boligbebyggelse med grad av utnytting %-BYA=20%.

For eneboligen som søkes oppført på gnr. 37, bnr. 460, gjelder pbl § 29-2, og pkt. 7.4.3 bokstav c. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det er ikke en klar bebyggelsesstruktur i området, jf. det som er nevnt foran i avsnitt *Visuelle kvaliteter*. Fasadetegningene viser at eneboligen, som ny bygning i området, forbedrer strukturen.

Bemerkningen angående tap/endring av utsikt mot syd, jf. pkt. 3 i naboenes brev av 22.5.2025, vurderes på grunnlag av departementets uttalelse i pkt. 3.2.3 i rundskriv H-08/15 til plan- og bygningsloven § 29-4.

Kommunen ser at endringen av 37/460, fra å være ubebygd tomt med busker og annen vegetasjon, til å bebygges med enebolig, kan oppfattes som stor for naboene. I rundskrivet uttaler departementet bl.a. «… *I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt …*» Situasjonsplanen viser at eneboligen plasseres i større avstand fra nabogrense mot nord, enn 4 meter. Virkningene eneboligens plassering, herunder høydeplassering, har for Hagaliveien 6 Bs utsikt mot syd, vurderes til ikke å utgjøre betydelig ulempe. Endring/ reduksjon/tap av utsikt, slik naboene beskriver i sitt brev av 22.5.2025, vurderes objektivt sett, til ikke å være verre, større, andre eller annerledes enn det som er påregnelig i et boligområde som dette. Det er påregnelig, altså et forhold nabo må være forberedt på og innforstått med, at en ubebygd boligtomt i dette området bebygges med bolig.

Det er ikke hjemmel for å kreve en annen plassering eller høydeplassering av eneboligen.

--Gjennomgang og vurdering av nabobemerkningene fra Hagaliveien 6 A
Situasjonsplanen viser at;

- eneboligen plasseres i større avstand enn 4 meter fra nabogrensen mot nordøst, Hagaliveien 6 A,

og at

- at veien/atkomstveien plasseres i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot Hagaliveien 6 A.

Gjennomføringsplanen viser at foretaket med ansvarsrett for prosjektering, har avgitt samsvarserklæring.

Med gesimshøyde som vist på fasadetegningene, og plassering som inntegnet på situasjonsplanen, overholder eneboligen kravet i pbl § 29-4, 2. ledd, om avstand ikke under 4 meter fra nabogrense mot Hagaliveien 6 A.

Plasseringen av veien/atkomstveien i nabogrense (0 meter fra nabogrense) fra Hagaliveien 6 A, godkjennes i medhold av pbl § 29-4, 3. ledd bokstav b), jf. avsnitt *Vei/atkomstvei over 37/217*.

Ansvarsrettene som kreves for prosjektering og utførelse av eneboligen og av veien/atkomstveien, sikrer plassering i overensstemmelse med situasjonsplanen. For så vidt gjelder veien/atkomstveien, sikrer ansvarsrettene for prosjektering og utførelse, at ingen del av veien/atkomstveien plasseres over nabogrensen mot Hagaliveien 6 A.

Det vises i denne forbindelse til ansvarlig søkers svar på nabobemerkningen fra Hagaliveien 6 A. Ansvarlig søker svarer/opplyser:

«

Svar:
Vi forstår bekymringen knyttet til grenseforløp og eventuelle konsekvenser for din eiendom. Det er verdt å merke seg at det ofte kan være utfordrende å fastslå eksakte eiendomsgrenser uten etablerte grensemarkører, da hekker og gjerder i eldre boligområder sjelden står nøyaktig i tråd med tinglyste grenser.

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse vil det bli innhentet ansvarlig foretak for oppmålingsteknisk prosjektering, og plassering av tiltak og grenseforhold vil da bli nøyaktig klarlagt. Dette gjøres før byggearbeidene kan igangsettes, og sikrer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med naboeiendommer.

Adkomstveien skal legges utelukkende på Hagaliveien 4A (gnr. 37, bnr. 217) i tråd med tinglyst erklæring og vil ikke berøre din eiendom. Når det gjelder hekken og trær langs grensen, tas det forbehold om at ingen vegetasjon på din eiendom vil bli berørt. Dersom det etter oppmåling viser seg at enkelte trær i grenselinjen står til hinder for trafikksikkerhet, vil dette i så fall håndteres i dialog med deg som grunneier og på bakgrunn av faglige vurderinger.

»

Trærne på 37/460 er ikke registrert som utvalgt naturtype. Det betyr at de ikke omfattes av naturmangfoldloven, eller forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Trærne på 37/460 er ikke vernet i kommuneplanens arealdel, og har følgelig ikke et planbestemt vern etter plan- og bygningslovgivningen.

I og med at trærne ikke omfattes av naturmangfoldloven, og ikke har planbestemt vern, faller de utenfor det kommunen vurderer ved behandlingen av søknaden om enebolig.

--Hagaliveien 4A
Ansvarlig søkers brev hvor nabobemerkningene kommenteres/besvares, viser at også nabo i Hagaliveien 4B har hatt bemerkninger til søknaden. Ut fra det kommunen kan se av ansvarlig søkers kommentarer, gjelder bemerkningene fra Hagaliveien 4 B, den tinglyste veien/atkomstveien gnr. 37, bnr. 460 har rett/rettighet til over 37/217.

Rettighet for 37/460 til å anlegge vei/atkomstvei over 37/217 er dokumentert med tinglyst erklæring.

Situasjonsplanen viser at veien/atkomstveien søkes plassert i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot nord (Hagaliveien 6 A). Det er ikke hjemmel for å kreve plassering lenger mot nord, enn vist på situasjonsplanen.

Sammendrag av kommunens vurdering
Søknaden viser at eneboligen ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bemerkningene fra naboer, inneholder ikke opplysninger eller anførsler som gir hjemmel til å avslå

søknaden, eller kreve en annen plassering/høydeplassering av eneboligen.

I medhold av pbl § 21-4, 1. ledd, gis tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 37, bnr. 460. Eneboligen tillates plassert som vist på situasjonsplan, og utformet som vist på tegninger (plan-, snitt- og fasadetegninger).

Tillatelse til avkjørsel fra kommunal vei Hagaliveien, gis i medhold av veglova § 40, 2. ledd. Avkjørselen godkjennes med plassering som vist på dokument «Avkjørselsplan/Situasjonsplan» datert 20.11.2024. Avkjørselen skal opparbeides i samsvar med avdeling Vei og trafikks uttalelse i notat datert 07.07.2025 og «Avkjørselsskjema 2022», se vedlegg.

Tillatelse til anleggelse av vei/atkomstvei over gnr. 37, bnr. 217, Hagaliveien 4 A, fra Hagaliveien i øst, og frem til gnr. 37, bnr. 460, gis i medhold av pbl § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav l).
I medhold av pbl § 29-4, 3. ledd bokstav b), godkjennes veien/atkomstveien plassert i nabogrense (0 meter fra nabogrense) mot nord, Hagaliveien 6 A (gnr. 37, bnr. 186).

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomten hvor eneboligen søkes oppført. På bakgrunn av dette, vurderes kravet i naturmangfoldloven (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er tiden søker hadde ansvar for komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
5.6.2025	5.6.2025	4.11.2025	4.12.2025	**4,3**

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 98.530**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen fremgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gebyrforskriften for 2025 for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Det er beregnet to registreringsgebyr; et for eneboligen, et for veien/atkomstveien på/over gnr. 37, bnr. 217.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 25/11718

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	7345489
Plan 1. etasje	7345499
Plan 2. etasje	7345498
Fasade nord	7345496
Fasade sør	7345497
Fasade vest	7345494
Fasade øst	7345495
Snitt A-A	7345501
Snitt B-B	7345500
Uteoppholdsareal	7345505
Utomhusplan	7345507
Ledningsplan - Hagaliveien 4B	7550474
Avkjørselsplan	7345503
Uttalelse fra Vei og trafikk - Hagaliveien 4 B - enebolig - adkomstvei	7395131
Avkjørselsskjema 2022	7395134
Hagaliveien 4B	7395135
Uttalelse vann og avløp - Hagaliveien 4 B - enebolig - adkomstvei	7361241
Hagaliveien 4 B VA-Kart	7361243
Uttalelse vann og avløp - Hagaliveien 4 B - enebolig - adkomstvei	7520679
Gebyrberegning - enebolig - atkomstvei - Hagaliveien 4 B	7603066

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter forvaltningslovens regler kapittel VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på vedtaket om gebyr.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Klageutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

HVOR SKAL JEG SENDE KLAGEN?

Klagen skal alltid sendes til kommunen, også i saker der Statsforvalteren er klageinstans. Kommunen har et eget digitalt skjema som fortrinnsvis skal brukes for å sende inn klage, alternativt kan klage sendes inn pr. e-post eller post, se nederst. Digitalt skjema klargjør hvilke opplysninger som skal oppgis. Det er viktig at klagen viser til hvilken sak og vedtak den gjelder (saksnummer) og at tiltakets adresse er oppgitt.

DU MÅ FREMME KLAGE INNEN 3 UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Alt. 1: Klagen skal fortrinnsvis sendes via digitalt skjema, se lenke nederst.
  Alt. 2: Ved innsending på e-post, må klagen ha kommet fram til kommunen innen klagefristens utløp, se e-postadresse nederst. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
  Alt. 3: Klagen må være levert til posten.
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I spesielle tilfeller kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet. Klagen kan ikke tas under behandling dersom det er gått mer enn ett år

siden vedtaket ble truffet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.
- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket, slik at byggearbeider settes i gang før klagen er behandlet. Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort. Dette er særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes. Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen med endelig virkning.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager etter plan- og bygningsloven fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Klageutvalget behandler klager på vedtak som er fattet etter vegloven, f.eks. avkjørsler og tiltak plassert i strid med byggegrenser langs uregulerte offentlige veier. Klageutvalget avgjør klagesaken med endelig virkning.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider; www.baerum.kommune.no.

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

SLIK SENDER DU INN KLAGEN

Alt. 1 ved bruk av digitalt skjema:
https://skjema.baerum.kommune.no/dialogue/BK723/

Alt. 2 e-post:
post@baerum.kommune.no

Alt. 3 papirpost:
Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/renovasjon

Strømleveranse

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no .

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Avfall og gjenvinning
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl.
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.ledningsportalen.no
For å melde om akutte hendelser/kabelskade se
https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Akershus fylkeskommune
Tlf.: 22055000
Internett: www.afk.no</td></tr>
</table>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hagaliveien 4 B, 1358 Jar
Gnr. 37, Bnr. 460, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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