



AKERSHUS
EIENDOM

Vallerveien 146 – Det gode nabolag

Gjettum, Bærum kommune

Tomt for boligutvikling

PROSPEKT





Innhold

Klikk på kapitlene for å gå direkte til den aktuelle siden

1. INNLEDNING

MANDAT

Akershus Eiendom AS har blitt engasjert for å bistå Bærum kommune ("Selger") med salget av Vallerveien 146 (gnr. 5 bnr. 131) ("Eiendommen").

Salget vil bli gjennomført ved erverv av Eiendommen, og følgende dokument har som formål å introdusere investeringsmuligheten.

Interessenter bes om å ta all kommunikasjon vedrørende prosjektet gjennom Akershus Eiendom.



Illustrasjon Asplan Viak AS

HØYDEPUNKTER

Investeringsmuligheten omfatter ca. 6 100 kvm tomt tiltenkt 60-70 boligenheter i konseptet "Det gode nabolag" - en kombinasjon av omsorgsboliger, boliger til førstegangsetablerere, familieleiligheter for startlånsmottakere, og ordinære boliger for salg.

Bærum kommune samarbeider tett med Husbanken om innovasjonsprosjektet, og store deler av prosjektet har redusert salgsrisiko:

- Bærum kommune kjøper samtlige 16 omsorgsboliger
- Bærum kommune kjøper innredet areal til personalbase, fellesrom, samt 6 parkeringsplasser
- 12 leiligheter øremerket førstegangsetablerere skal selges med 15 % rabatt ift. markedspris
- 3 familieleiligheter får 100 % finansiering via Husbanken/Bærum kommune

2. PROSJEKTET



NØKKELINFORMASJON

Adresse

Vallerveien 146

Grunnboknummer

Gnr 5, bnr 131 i Bærum kommune

Tomt

Eiet, 6 128,7 kvm

Hjemmelshaver

Bærum kommune

Dagens regulering

Regulert til offentlig eller privat tjenesteyting med maks BRA 4 900 kvm og %BYA = 30%

Eksisterende bebyggelse

Enebolig med fotavtrykk på ca. 98,5 kvm

Utviklingspotensial

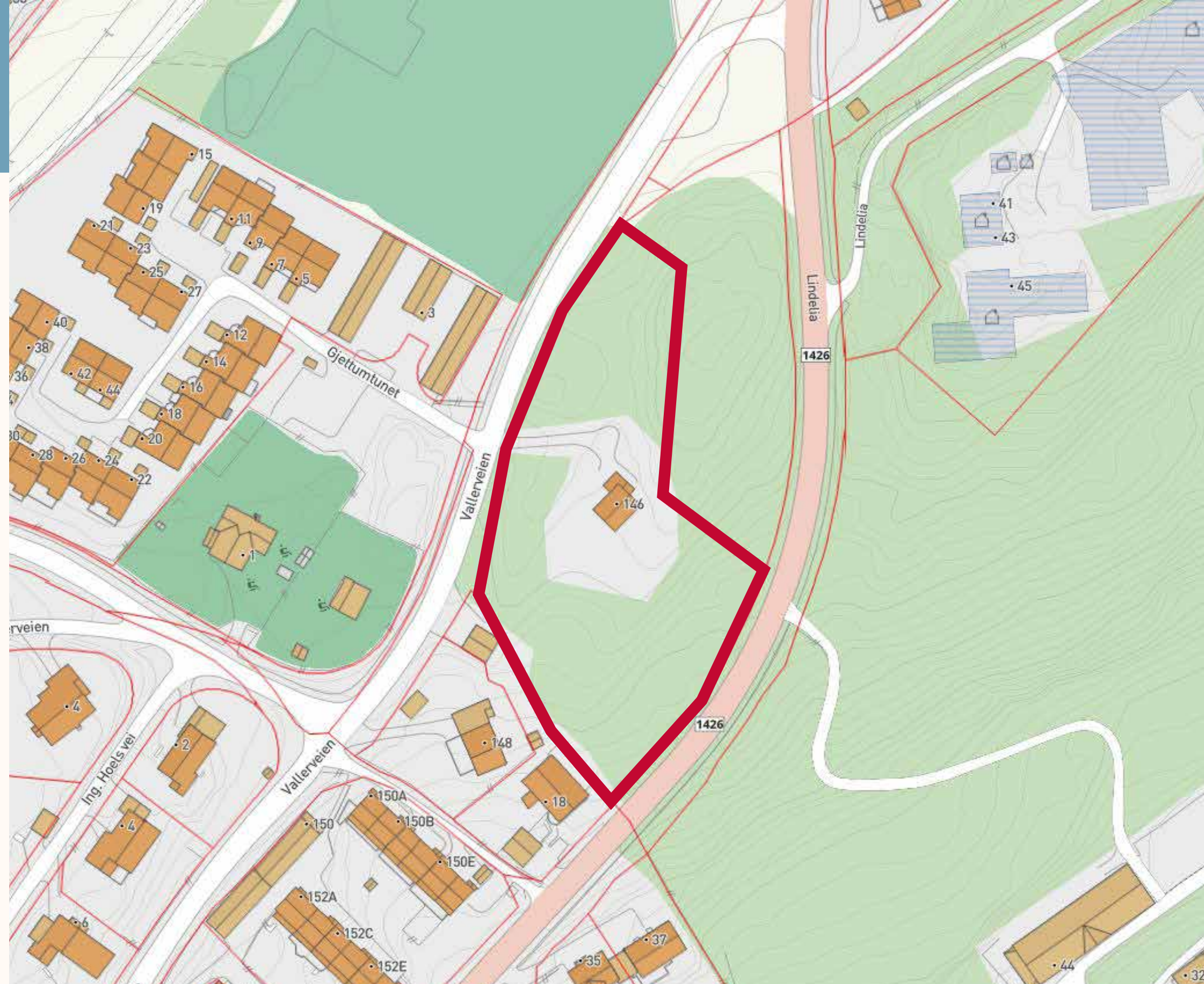
Omregulering i prosess. Forslag i planitativ om BRA 5 500 kvm. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre reguleringsprosessen

Eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune

Kommunale avgifter

Prognose for kommunale avgifter i 2019 er NOK 13 853,13 ink. mva, fordelt på renovasjon, feiing, vann og avløp (se vedlegg 5 for detaljer)





Merk: Omriss av tomt på bildet er omtrentlig, og kun ment som illustrasjon

PROSJEKTET – DET GODE NABOLAG

BAKGRUNN – KONSEPTBESKRIVELSE

Bærum kommune og Husbanken har skissert en ny modell for utvikling av femtidsrettede og attraktive boligområder i konseptet «Det gode nabolag».

Målsettingen med prosjektet er å få etablert nye omsorgsboliger som integreres som del av et større boliganlegg, og dermed oppnå større grad av normalisering og blanding av formålsgrupper. Ved å kombinere omsorgsboliger, boliger for førstegangsetablerere, familieboliger (for startlåsmottakere) og ordinære boliger for salg, vil prosjektet være attraktivt for mange målgrupper, som alle vil ha fordeler av boligkonseptets fellesarealer og kvaliteter. Prosjektet bygger på en visjon om et godt nabolag for alle, med klare felles mål for prosjektet:

- Skape et fellesskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå, og etablere et mangfoldig boligmiljø med varierte boligstørrelser
- Etablere et inkluderende nabolag som bidrar til økt botilfredshet og egenmestring for mennesker med utviklingshemming
- Legge til rette for gode familieboliger som sikrer barna gode bovilkår
- Skape felles uterom som er gode møtesteder og som stimulerer til sosial samhandling
- Aldersblanding og ulike formålsgrupper i samme bomiljø skal motvirke ensomhet og bidra til aktivitet og interaksjon

Konseptet er nytt og innovativt, og Husbanken er en viktig samarbeidspartner i prosessen. Ulike boligtyper er satt sammen for å skape størst mulig mangfold av beboere. I denne sammenheng er det snakk om leiligheter i ulike størrelser, leiligheter over to plan, omsorgsboliger og førstegangskjøperboliger.

For mer informasjon/føringer knyttet til konseptet, se politisk sak [her](#).

TOMTEN

Tomten er eiet og utgjør 6 128,7 kvm. Eiendommen vender mot Lindelia og Vallerveien. Tomten er registrert i grunnboken med gnr. 5, bnr. 131 i Bærum kommune.

EIENDOMMEN I DAG

Det står en enebolig på eiendommen i dag, med fotavtrykk på ca. 98,5 kvm. Boligen er leid ut med utløp 29.03.2022, men Eiendommen kan overleveres fri for leieforhold. Det forutsettes at kostnad for riving bæres av kjøper.

DAGENS REGULERING

I gjeldende reguleringsplan fra 26.01.2011 er Vallerveien 146 regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

PROSJEKTSTATUS

Det er utarbeidet et forslag til omregulering til boliger i kombinasjon med tilrettelagte omsorgsboliger for personer med kommunalt hjelpebehov. Planinitiativet foreslår en samlet utnyttelse på 5 500 kvm BRA i høyder fra 2 til 5 etasjer, med ca 62 boenheter totalt. Oppstartsmøte for detaljregulering ble avholdt 29.08.2018, og konseptet ble behandlet i formannskapet 20.11.2018. Videre er informasjonsmøte avholdt for naboer og andre interesserte, og oppstart av planarbeid varslet.

For detaljer i forbindelse med reguleringen, se saksinnsyn i Bærum kommune [her](#).

Det presiseres at Selger og reguleringsmyndighet er adskilt innenfor kommunen, og videre reguleringsprosess vil følge ordinær saksgang.

For detaljer i forbindelse med planprosessen i Bærum kommune, se [her](#).

POTENSIELL MULIGHET FOR UTVIDELSE AV PROSJEKT

Eierne av naboeiendommene, Lindelia 18 (gnr. 6, bnr. 379) og Vallerveien 148 (gnr. 6, bnr. 31), har indikert potensiell interesse for salg. Dette vil kunne øke prosjektets omfang. Et eventuelt kjøp av disse eiendommene vil ikke inngå som en del av forhandlingene med Bærum kommune vedrørende Vallerveien 146.

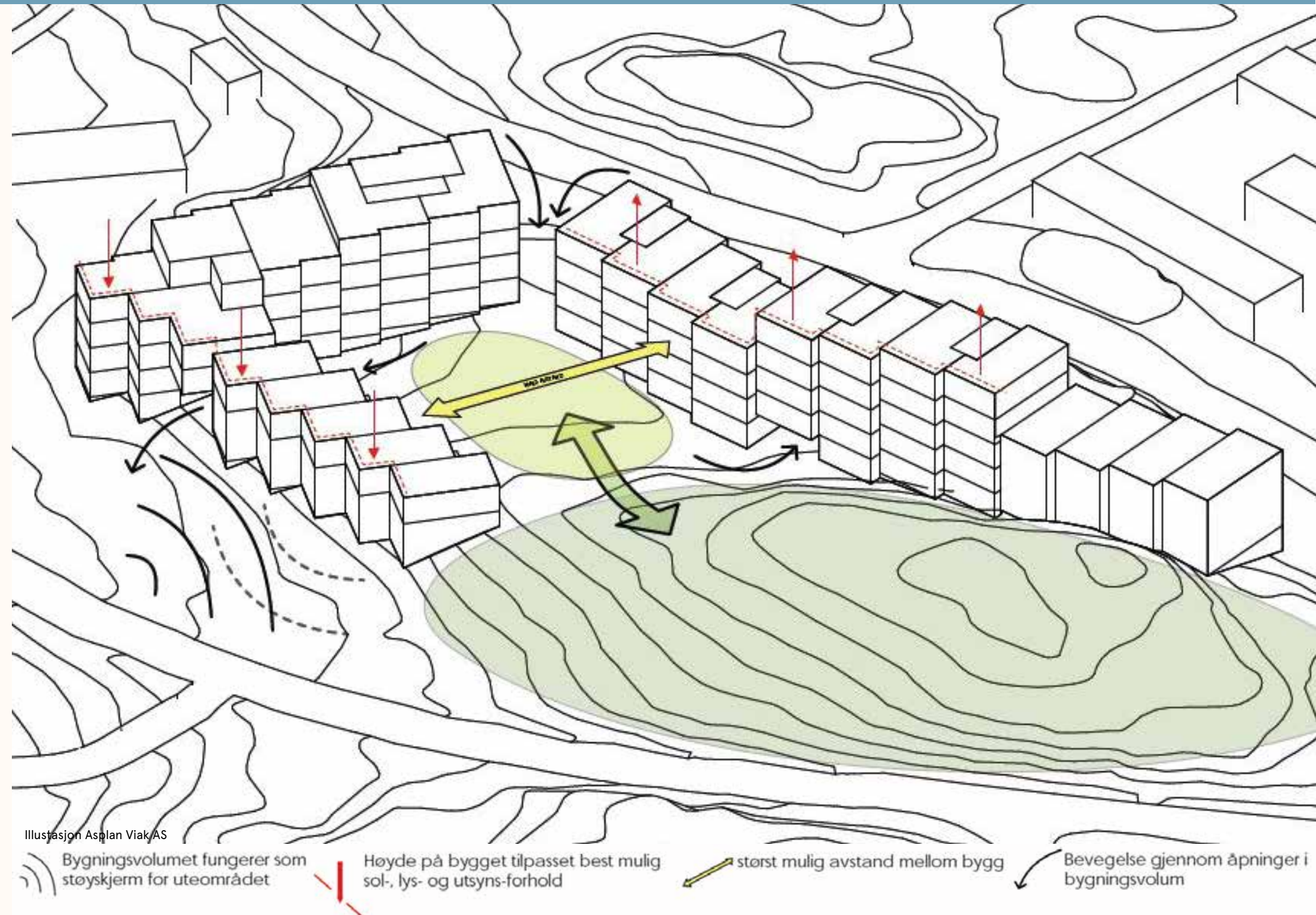
PROSJEKTBEKRIVELSE – PLASSERING AV BYGG (EKSEMPEL)

Basert på prosjektbeskrivelse utarbeidet av Asplan Viak AS

Byggets form strekker seg langs ytterkanten av tomten, samtidig som den er trukket tilbake enkelte steder for å tilpasse seg tomtens terreng. Dette gjør samtidig at volumet framstår mindre fra gaten enn det faktisk er. Byggets volum omslutter et stort felles uteareal, som knytter seg sammen med grøntarealet på den nærliggende kollen. Volumet er delt i to deler, hvor åpningen mellom de to danner en passasje inn til uterommet fra sør-vest. Sammen med to andre passasjer i bygget skaper det åpenhet inn i prosjektet.

Grepet gir et samlande uteoppholdsareal for alle beboerne, samtidig som det gir gode lys-, og sol-forhold på uteoppholdsarealet om dagen, og gode kveldssolforhold til boenhetene på morgen- og kvelds-tid.

Sterkt i konseptet står et ønske om å bevare så mye som mulig av grøntstruktur og vegetasjon på tomten, samt tomtens nåværende topografi. I hovedsak vil det bety å bevare utvalgte trær i randsonen av tomten, samt å la bebyggelsen tilpasse seg vegetasjon og topografi.



Illustrasjon Asplan Viak AS

Bygningsvolumet fungerer som støyskjerm for uteområdet

Høyde på bygget tilpasset best mulig sol-, lys- og utsyns-forhold

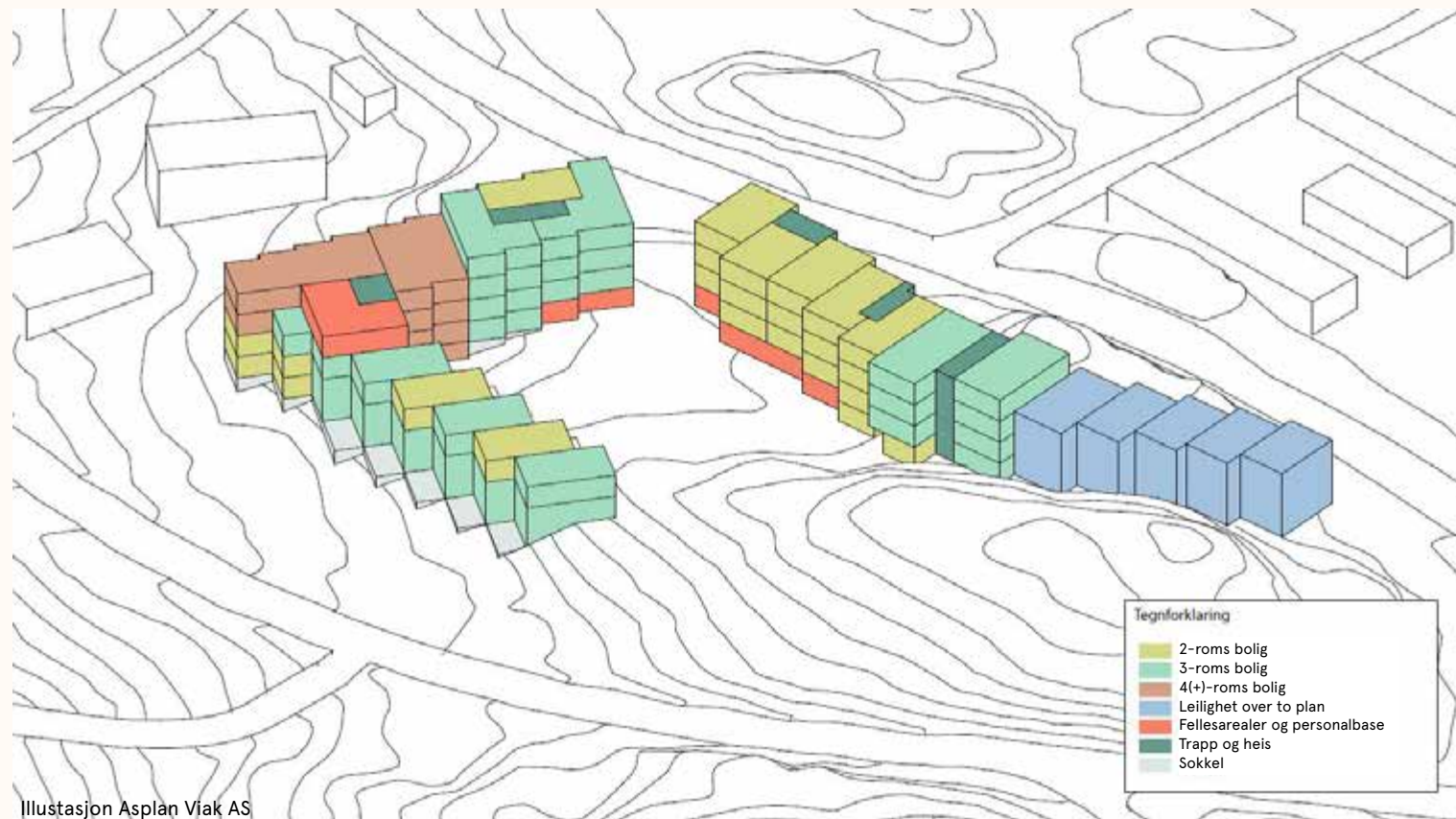
størst mulig avstand mellom bygg

Bevegelse gjennom åpninger i bygningsvolum

PROSJEKTBEKRIVELSE – FORDELING AV BOLIGTYPER (EKSEMPEL)

Basert på prosjektbeskrivelse utarbeidet av Asplan Viak AS

Illustrasjon sett fra nord-øst

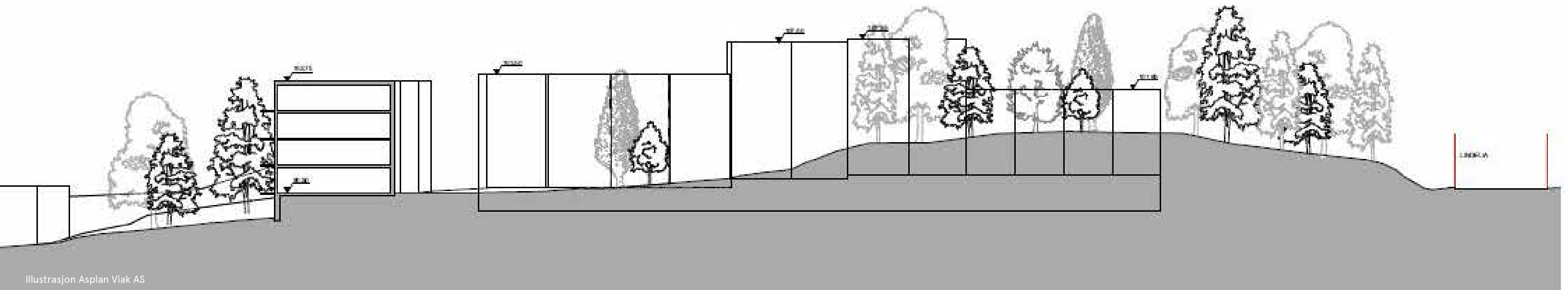
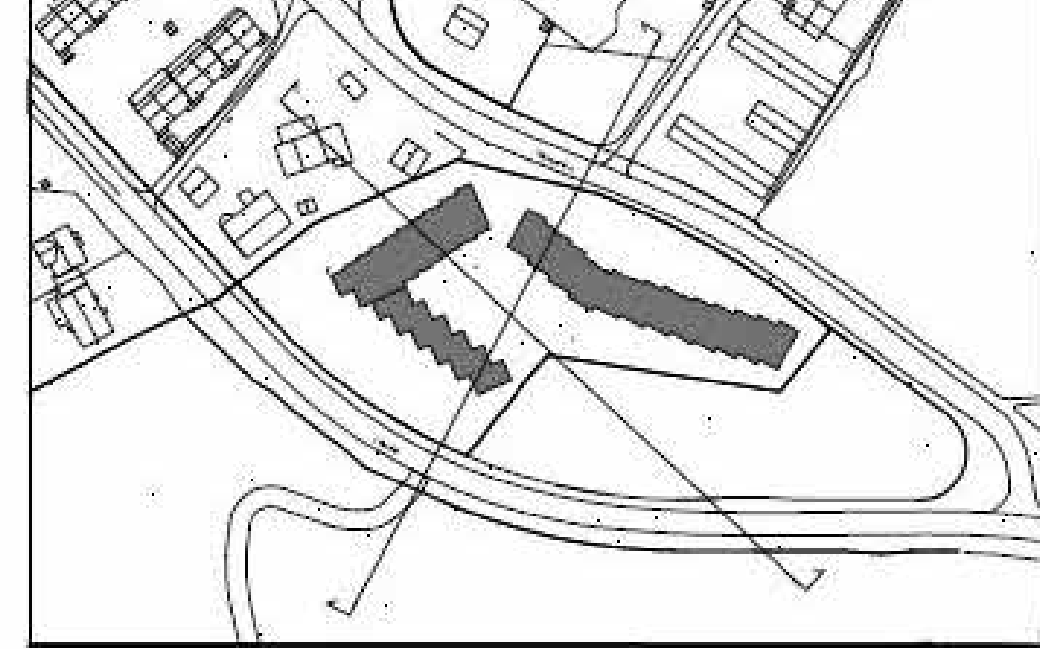
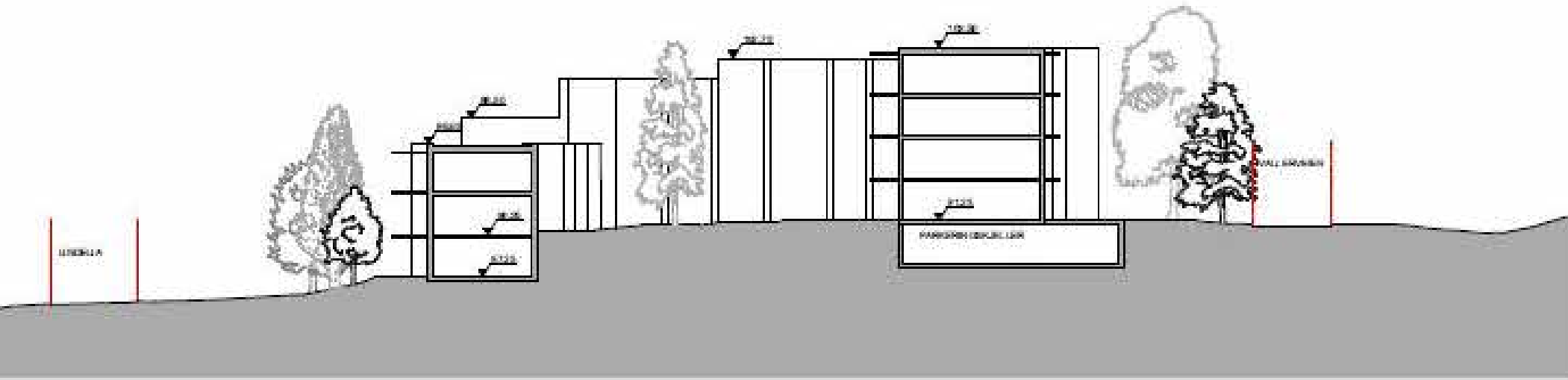


Illustrasjon sett fra sør



Ulike boligtyper er satt sammen for å skape størst mulig mangfold av beboere. Enhetene vil være en kombinasjon av leiligheter over to plan, førstegangskjøperboliger, omsorgsboliger og andre leiligheter i ulike størrelser.

PRINSIPPSNITT





Merk: Omriss av tomt på bildet er omtrentlig, og kun ment som illustrasjon

KRAV TIL PROSJEKTET (1/2)

Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen Vallerveien 146 i Bærum med konseptet «Det gode nabolag»

KJØPER/UTBYGGER

Utbygger konkurrerer om pris og kvaliteter for prosjektet/eiendommen og kjøpesum for omsorgsboliger, personalbase, fellesrom og garasjeplasser som Bærum kommune skal kjøpe. Kjøper må kunne vise til økonomisk soliditet ved fremleggelse av tre siste årsregnskap. Videre må utbygger vise til god gjennomføringsevne fra bolig-/leilighetsprosjekter av minimum tilsvarende størrelse i Oslo/Akershus/Østlandsområdet. Kjøper skal ved innleggelse av bud også inkludere en presentasjon av kjøper med tre relevante prosjekter som er gjennomført/under gjennomføring samt noen overordnede prinsipper for hvordan konseptet er tenkt løst ved å kommentere de krav som følger av nærværende «Krav til prosjektet». Presentasjonen skal være oppad begrenset til fire A4 sider. Se budinstruks for ytterligere detaljer

OMSORGSBOLIGER

Kommunen skal kjøpe 16 omsorgsboliger til fastpris + off. omkostninger.

12 av omsorgsboligene skal ligge samlet og med direkte tilknytning til personalbase og fellesrom med utgang til felles uteareal. Fellesrommet skal være en sosial møteplass for alle beboere i Vallerveien 146 og krav til dette er utarbeidet i eget punkt.

4 omsorgsboliger skal ligge spredt i byggene.

Omsorgsboligene utformes som 2-roms leiligheter med balkong/terrasse. Innvendig bod er ønskelig. Kjøper/utbygger må ha dialog med kommunen om utforming og plassering av omsorgsboligene. Omsorgsboligene skal tilfredsstillende Husbankens til enhver tid gjeldende krav til at kommunen får investeringstilskudd. Husbanken og BK skal godkjenne endelig utforming og plassering av omsorgsboligene. Se eksempler på planløsning fra andre prosjekter i vedlegg 4.

For informasjon fra Husbanken om krav i forbindelse med investeringstilskudd:

- Klikk [her](#) for Husbankens retningslinjer
- Klikk [her](#) for veileder til søknadsprosessen og bruken av tilskuddet

KRAV TIL STANDARD/KVALITET PÅ OMSORGSBOLIGENE

Omsorgsboligene skal ha en kvalitet tilsvarende normal nybyggstandard, og likt som prosjektets øvrige leiligheter. Dette innebærer blant annet integrerte hvitevarer, fliser på bad, parkett i gulv etc. For omsorgsboliger skal tak tåle ettermontering av takheiser.

PERSONALFASILITETER

Personalbase tilknyttet omsorgsboligene skal være døgnbemannet med en personbelastning på fire ansatte og bestå av:

- Spiseplass/møtebord for minimum 6 personer med te-kjøkken
- WC og garderober
- Arbeidsplasser for to personer
- Ett samtalerom/møterom for ca. to personer
- Minimum 7 kvm lagringsplass
- Personalfasilitetene skal tilknyttes Bærum kommune sin nettløsning, dvs. fiberkabel inn til personalrom. Avklares med Bærum kommune Eiendom /DigIT.

Utforming av personalrom skal være i samsvar med Arbeidstilsynets krav til arbeidsplass.

PARKERINGSPLASSER

Kommunen skal kjøpe 6 parkeringsplasser, hvorav 4 plasser skal være HC.

FELLESROM FOR ALLE

Prosjektet skal utformes med minimum ett fellesrom som skal være et sosialt møterom for alle beboere i Vallerveien 146 - et rom som skaper kontakt og er inkluderende. Vi utfordrer kjøper til å finne løsning til rom som inspirerer til aktivitet og sosialt samvær. Fellesrommet skal plasseres i nærheten av omsorgsboligene og personalbasen for å skape fleksibilitet i bruk. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Bærum kommune.

Fellesrommet bør være på minimum 25 m2 BRA og inneholde kjøkken. I tillegg skal det ligge wc i tilknytning til fellesrommet. Fellesrom må ha utgang til felles uteareal.

Fellesrommet skal eies av Bærum kommune.

KRAV TIL PROSJEKTET (2/2)

Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen Vallerveien 146 i Bærum med konseptet «Det gode nabolag»

FELLESAREAL UTVENDIG

TEK 17 legges til grunn. Det skal tilstrebnes sosiale møteplasser med høye kvalitetskrav for inkludering og sosial samhandling, som oppfyller prosjektets visjon om et godt nabolag for alle.

RIMELIGE BOLIGER

12 leiligheter skal klausuleres til førstegangsetablere under 35 år med 3 års botid eller arbeidssted i Bærum. Selger/utbygger skal selge boligene til målgruppen med en rabattert pris på 15 % av gjeldene markedspris (fastpris satt ved prisliste) ved salgsstart av prosjektet, uten prisregulering opp frem til overtagelse.

BOLIGER SOLGT MED STARTLÅN

3 leiligheter (4-roms) skal selges til startlånmottagere (100 % finansiering via Husbanken/kommunen) til markedspris. Kommunen utpeker kjøpere av disse boligene.

ØVRIGE BOLIGER

Øvrige leiligheter skal selges til det ordinære markedet. Det er en forutsetning for salget at flertallet av leilighetene i prosjektet selges i det åpne markedet.

KRAV TIL ARKITEKTUR/FASADEMATERIELL

Konseptet «Det gode nabolag» er et foregangsprosjekt i regi av Bærum kommune og Husbanken. Det er avgjørende at prosjektet får høy kvalitet i arkitektur og materialvalg, slik at det blir et forbildeprosjekt. Institusjonspreg aksepteres ikke i materialvalg, utomhus og arkitektur. Svalgangsløsning med lange korridorer aksepteres ikke, det skal stimuleres til naturlige møteplasser i kommunikasjonsareal og inngangsparti.

Bygget skal oppføres med materialer som har et langt livsløp for å redusere driftskostnader for beboere i et lengre perspektiv.

MILJØKRAV

Tek 17 og Husbankens krav. Bærum kommune er en klimaklok kommune, og det er ønskelig at prosjektet reflekterer dette.

GJENNOMFØRING

Salg av prosjektet forutsetter at kjøper igangsetter reguleringsprosessen snarlig og uten tap av tid. Prosjektet skal gjennomføres med normal god fremdrift og det forventes av bygget ferdigstilles 2 år etter igangsettingstillatelse er gitt.

ORGANISERING AV PROSJEKT

Prosjektet skal organiseres som et borettslag med intern forkjøpsrett. Husbanken vil finansiere inntil 75% av fellesgjelden i borettslaget, under forutsetning av at kvalitetskriteriene i Grunnlånet oppfylles (klikk for [oversikt](#) og [høringsnotat](#)). Bærum kommune kan bistå utbygger med søkeprosessen.

Bærum kommune skal eie personalfasiliteter, 6 parkeringsplasser og fellesrom som næringsseksjon. Dette innebærer at eiendommen må seksjoneres forut for opprettelse av borettslaget.

Bærum kommune vil inngå kjøpekontrakt på 16 omsorgsboliger, men vil videreselge boligene til beboere som ønsker det. Overskjøting av omsorgsboligene skal ikke finne sted før dette er avklart. Slik avklaring skal foreligge i god tid før overtakelse.

Vedtakter for eierseksjonssameiet og borettslaget skal utformes i samarbeid med Bærum kommune og skal endelig godkjennes av Bærum kommune. Vedtektene må klausuleres hva gjelder rimelige boliger og omsorgsboliger jfr politisk vedtak:

- Se "Utdrag politisk sak - Boligpolitikk for ungdom under 35 år" i Vedlegg 4 for klausuleringsvilkår ifbm rimelige boliger
- Klikk [her](#) for politisk sak "Omsorgsboliger og valgfrihet - leie eller eie"

3. BELIGGENHET

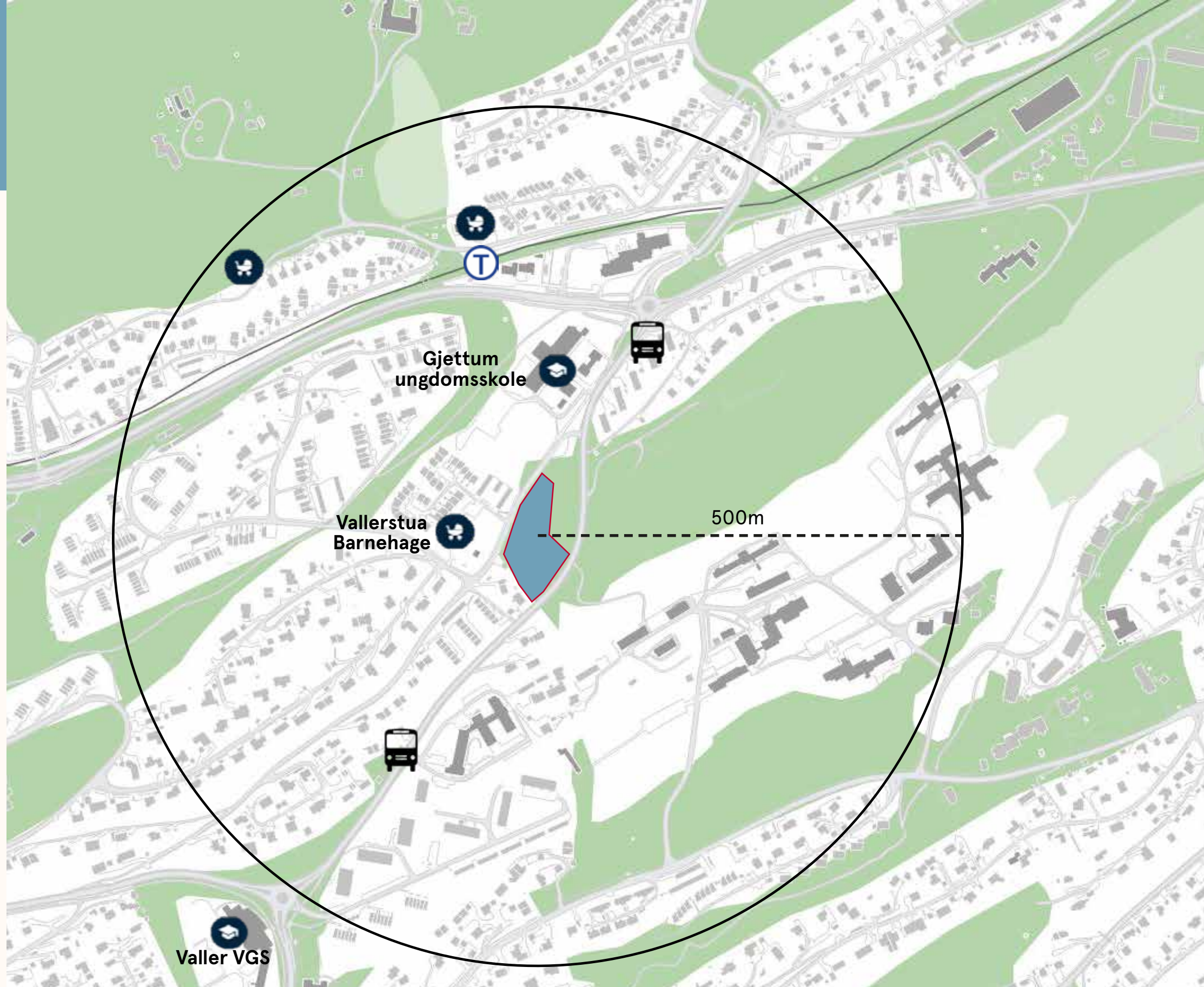


NÆROMRÅDET

Vallerveien 146 ligger på Gjettum sør i Bærum kommune, omtrent 3 kilometer fra Sandvika. Eiendommen har utsikt over Oslofjorden, og er tilknyttet en liten kolle i nord som er regulert til frilutfsområde.

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til barnehage og ungdomsskole, 10 minutters gange fra videregående skole og 15 minutters gange fra barneskole (Evje).

Fra Vallerveien 146 er det ca 200 meter til busstasjon og 400 meter til T-bane. Det er avganger hvert 15. minutt og tar 25 minutter med T-bane fra Gjettum til Oslo (Nationaltheatret). Bussen går hver halvtime og bruker 6 minutter til Sandvika og 13 minutter til Bekkestua.



BÆRUM KOMMUNE

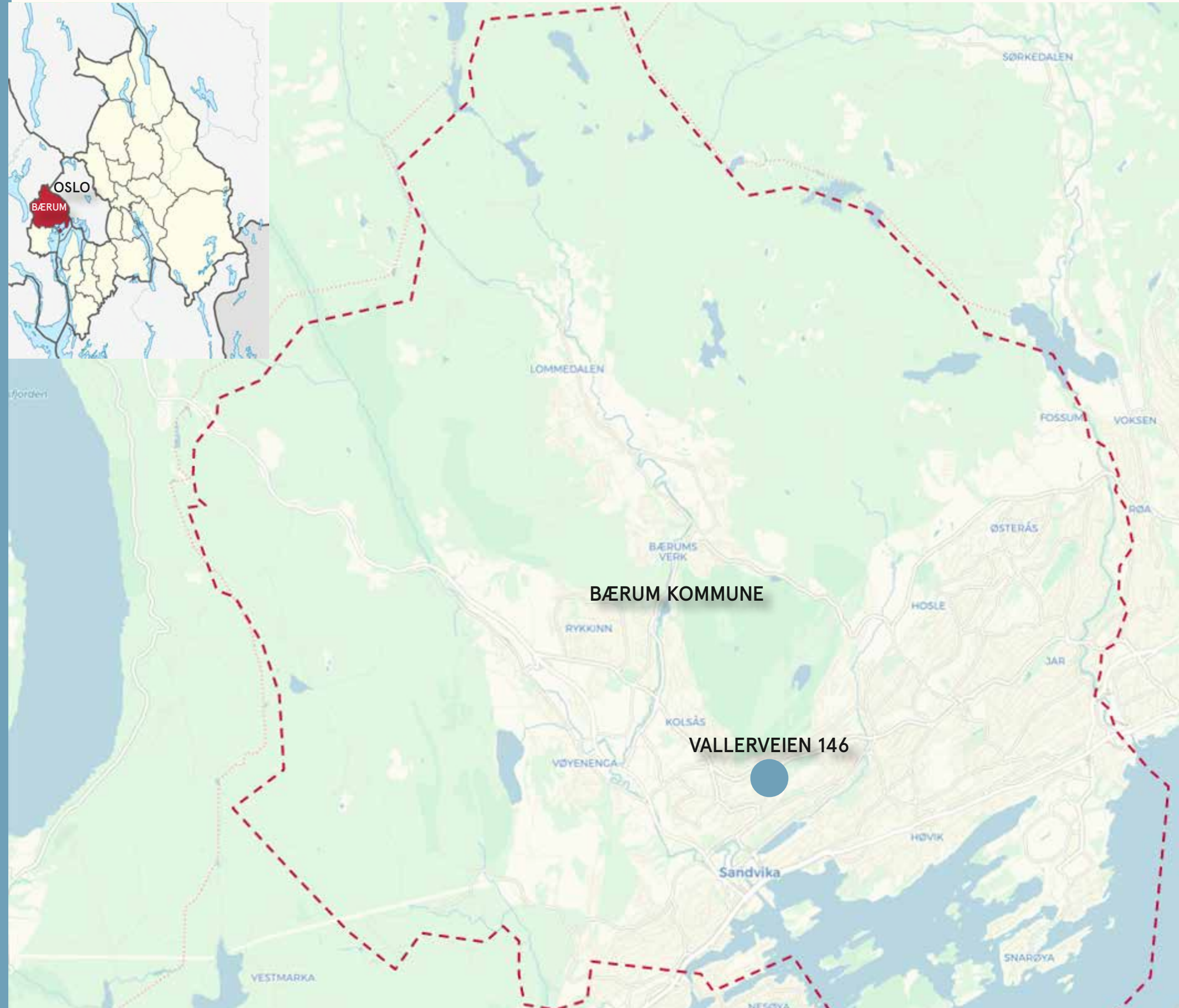
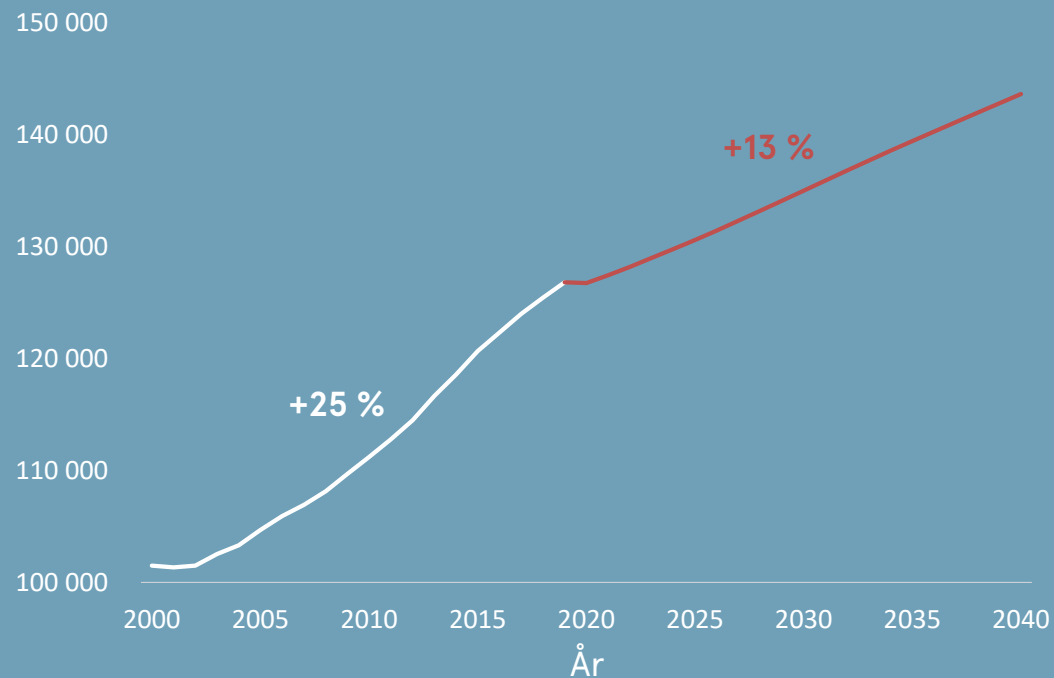


Bærum kommune er en kommune i Akershus (Viken fra 01.01.2020). Kommunen grenser i sørvest til Asker og Lier, i nordvest til Hole og Ringerike, i nordøst til Oslo og i sørøst til Oslofjorden og Nesodden

Per 2. kvartal 2019 hadde kommunen 127 334 innbyggere, og er Norges femte største kommune etter innbyggertall. Sandvika er det administrative sentrum i Bærum kommune, og hovedkontoret til Viken fylkeskommune skal stå klart i Sandvika i 2023.

I 2018 hadde Bærum kommune et driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter på 5,3 %, godt over anbefalingen fra fylkeskommunal økonomi på 1,75 %.

Folkemengde Bærum kommune



Kilde: SSB; Store Norske Leksikon

4. MARKED

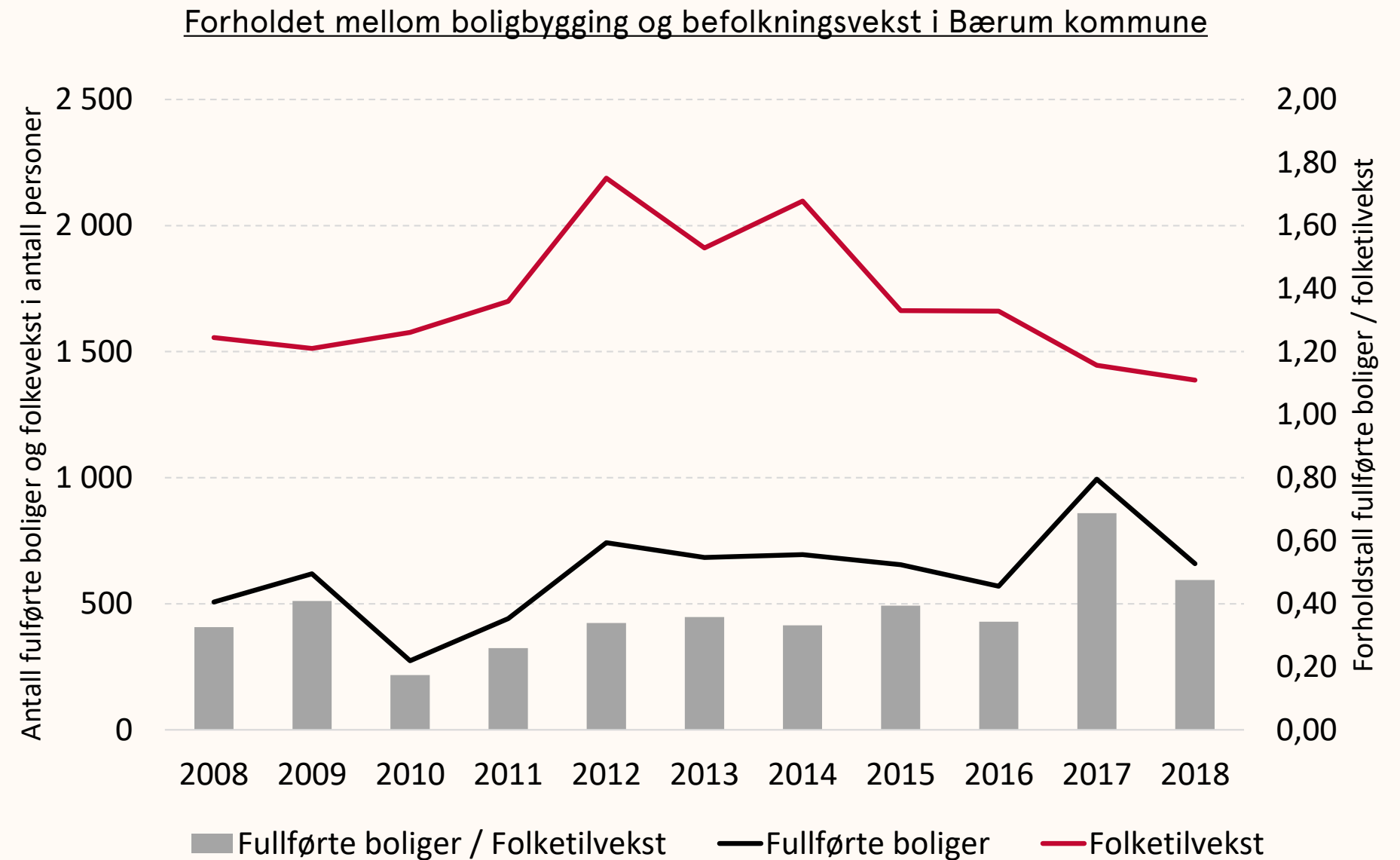


BOLIGBYGGING I BÆRUM

Den røde linjen i grafen til høyre viser at folketilveksten i Bærum de siste 10 årene har vært ca. 1 700 per år. Gjennomsnittshusholdningen i Bærum kommune er 2,31 personer, som tilsier et behov på 753 nye boliger i året eller 0,43 boliger per tilflyttet person.

I snitt over de siste 10 årene har det kun blitt bygget 620 boliger (sort linje), som tilsvarer 0,37 nye boliger per nye innbygger i kommunen (grå stolper).

Det har dermed blitt bygget for lite boliger i Bærum kommune i forhold til folkeveksten, og basert på forventet videre vekst i folkemengden vil det være et stort behov for nye boliger fremover.



BOLIGPROSJEKTER I OMRÅDET



Njords Hage

Status	Igangsatt
Utbygger	Condovita Bærum
Antall boliger	21
NOK / m ² BRAs	84 600
Type	Seniorboliger



Bjørnegårdssvingen

Status	Ikke igangsatt
Utbygger	OBOS
Antall boliger	115
NOK / m ² BRAs	79 100
Type	Leiligheter



Elias Smiths plass

Status	Igangsatt
Utbygger	Attivo
Antall boliger	130
NOK / m ² BRAs	76 500
Type	Leil./Omsorgsb.



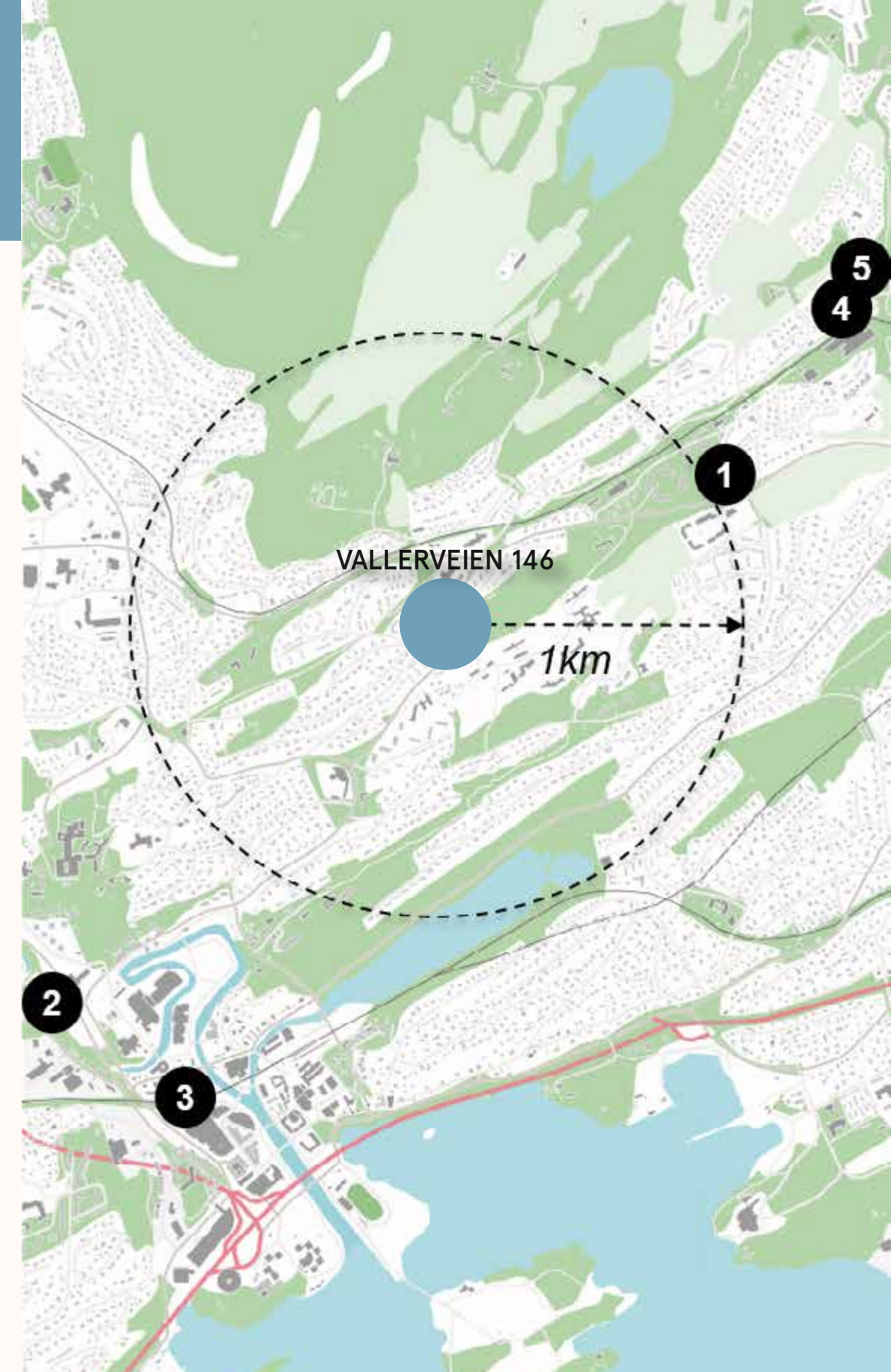
Haslum Elvepark C-E

Status	Igangsatt
Utbygger	Vedal
Antall boliger	77
NOK / m ² BRAs	77 100
Type	Leiligheter



Haslum Elvepark Rekkehus

Status	Ikke igangsatt
Utbygger	Vedal
Antall boliger	24
NOK / m ² BRAs	70 000
Type	Rekkehus



5. TRANSAKSJONS- PROSESS



BUDINSTRUKS

Bud skal adresseres til følgende personer i Akershus Eiendom;

Akershus Eiendom AS

Jacob L'Orsa (jl@akershuseiendom.no)

William Nevstad (wn@akershuseiendom.no)

Akershus Eiendom forbeholder seg retten til eventuelt å tilrettelegge for en lukket budrunde. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Budgiver oppfordres til å besiktige Eiendommen.

Det enkelte tilbud må inneholde en referanse til den aktuelle Eiendommen og til dette prospektet. Det må videre angis/vedlegges:

- Den pris man vil tilby seg å betale for Eiendommen
- Pris for omsorgsboliger, personalbase, fellesrom og parkeringsplasser som Bærum kommune skal kjøpe
- Referanseprosjekter
- Tre siste årsregnskap
- Beskrivelse av hvordan konseptet er tenkt løst, oppad begrenset til fire A4-sider

Kjøper dekker tinglysingsgebyr og andre offentlige avgifter i forbindelse med kjøpet, herunder alle kostnader forbundet med sitt erverv av Eiendommen, regulerings- og utviklingskostnader samt alle prosjektkostnader som følger av å realisere prosjektet.

Budfrist er satt til 15. november 2019. Megler bekrefter mottak av bud.

Det er budgivers ansvar å forsikre seg om at bud når frem til megler.

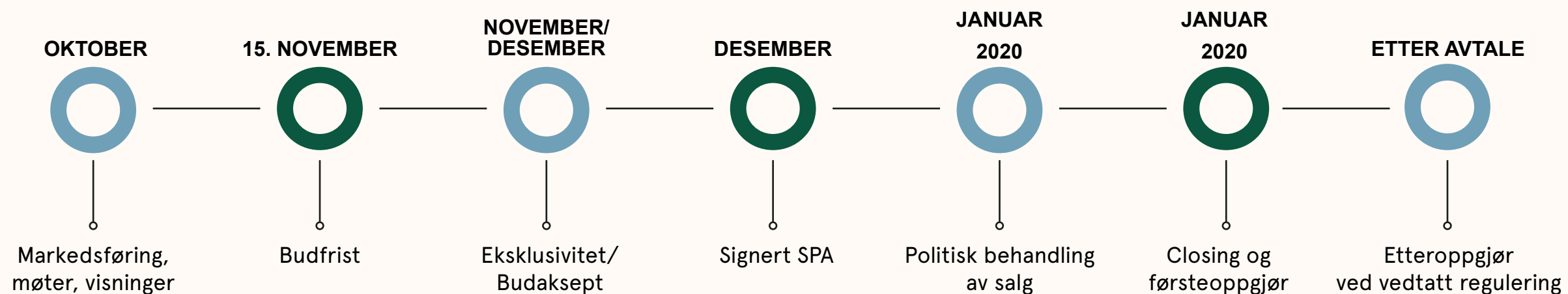
KONTRAKTSFØRINGER

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg 8. Eventuelle endringer som ønskes reflektert må tydelig fremkomme, f.eks ved «mark-up» på utkastet som kan vedlegges et bud. Utkast til kjøpekontrakt for omsorgsboliger og utkast til vedtekter er under utarbeidelse, og blir tilgjengelig 1. november 2019.

Kjøpekontrakten reflekterer følgende forutsetninger:

- Gnr 5, bnr 131 i Bærum kommune er i dag regulert til offentlig eller privat tjenesteyting
- Eiendommen selges med gjeldende regulering, og Kjøper er forpliktet til å bekoste og gjennomføre reguleringsprosessen
- Regulering og IG skal foreligge innen utgangen av 2021, forutsatt at fremdriften ikke forskyves av ekstraordinær kommunal saksbehandling eller offentlige pålegg av årsaker utenfor Kjøpers kontroll
- Kjøper er forpliktet til å gjennomføre prosjektet i henhold til kravene beskrevet i dette prospektet, og utbygging av eiendommen i strid med kjøpekontrakten eller disse kravene kan ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Selger
- Kjøper er forpliktet til å ferdigstille prosjektet med minimum 60 boliger (herunder samtlige omsorgsboliger, personalbase og parkeringsplasser) innen 24 måneder etter vedtatt regulering
- Dersom prosjektet ikke er ferdigstilt innen fristen, og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, har kjøper krav på fristforlengelse
- Dersom Kjøper ikke forholder seg til ovennevnte frister har Selger rett til å heve avtalen. Alternativt kan Selger kreve dagbøter tilsvarende NOK 300.000,- pr. måned fristoverskridelsen varer. Heving eller dagbøter kan ikke kreves dersom fristoverskridelsen skyldes force majeure
- Oppgjør skjer med 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og 90 % (resterende beløp) ved vedtatt regulering
- Ansvar og kostnader forbundet med riving av eksisterende bebyggelse påhviler Kjøper

FORVENTET FREMDRIFTSPLAN



Ansvarsfraskrivelse

Informasjonen i denne investeringsteaseren er basert på (i) informasjon fremskaffet av Selger, (ii) Akershus Eiendoms informasjonsdatabaser, (iii) ekstern statistikk og (iv) annen relevant informasjon som Akershus Eiendom vurderer å være relevant og pålitelig.

Informasjonen mottatt fra Selger inkluderer (men er ikke nødvendigvis begrenset til) informasjon om arealer, utleie, utviklingsplaner, investeringsplaner, reguleringsplaner og annen relevant informasjon om Eiendommen. Akershus Eiendom har ikke foretatt noen verifikasjonsprosess relatert til informasjonen gitt av Selger, og det forutsettes at denne informasjonen er korrekt. Videre er det ikke foretatt noen vurdering av teknisk tilstand av eventuelle bygninger oppført på Eiendommen. Akershus Eiendom gir ikke noen garantier for at denne informasjonen er sann, presis eller fullstendig. Selv om det er lagt mye arbeid i å sikre at denne informasjonen er presis og komplett, kan ikke Akershus Eiendom gi noen forsikring for at faktiske feil ikke kan ha oppstått i utarbeidelsen av denne investeringsteaseren. Akershus Eiendom tar intet ansvar for skader, eller tap som har oppstått som følge av mangel på presisjon, eller feil i dette prospektet.

Særskilte bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-10 kommer ikke til anvendelse på utførelsen av Oppdraget. Akershus Eiendom forbeholder seg retten til å avgjøre hvorvidt en budgiver, herunder kjøper, skal ha rett til innsyn i budjournalen.

Oppdraget omfatter ikke utferdigelse av endelig skriftlig kjøpekontrakt, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8. Kap. 7 og § 8-8 fravikes.

Akershus Eiendom, Akershus Eiendoms styre, Akershus Eiendoms partnere, eller Akershus Eiendoms ansatte kan ikke gjøres ansvarlig overfor noen person for noe direkte eller indirekte tap eller skade som oppstår som følge av bruk av denne investeringsteaseren.

Informasjonen fra Selger forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommen forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper ved bruk av egne fagfolk i en due diligence-prosess selv gjør en vurdering av Eiendommens tekniske tilstand, og gjennomgår alle relevante dokumenter for Eiendommen og Selskapet.

Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. pålegger eiendomsmegleren å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller eventuelle reelle rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav, eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131-136 a, kan eiendomsmegleren stanse gjennomføring av handelen. Eiendomsmegleren kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

6. SELGER

BÆRUM KOMMUNE

Bærum kommune er en av Norges største eiendomsvirksomheter, og har med sine ca. 230 ansatte ansvar for utvikling, utbygging, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

Bygningsmassen består av ca. 750 000 kvm formålsbygg, ca. 2 200 boliger og flere næringsbygg.

Les mer om Bærum kommune [her](#).



BÆRUM
KOMMUNE

BÆRUM KOMMUNE – PÅGÅENDE EIENDOMSPROSJEKTER

Nedenfor vises et utvalg av eiendomsprosjekter i regi av Bærum kommune Bærum



Oksenøya senter

Oksenøya senter er det første og største prosjektet til Bærum kommune der formålsbygg for unge og eldre samlokaliseres på samme tomt. Det skal etableres en 5-parallell barneskole, barnehage for 300 barn, flerbrukshall, 9-er kunstgress fotballbane, nærmiljøanlegg, og bo- og behandlingssenter med 150 beboerenheter.

Prosjektfase	Planlegging
Inflytting	3. eller 4. kvartal 2022
BTA kvm	~32 000
Entreprenør	Veidekke Entreprenør



Lindelia bo- og behandlingssenter og omsorgsboliger

Bo- og behandlingssentret skal romme 131 beboerplasser, bestående av 3 etasjer og underjordisk parkeringskjeller.

På tomten skal det også oppføres ti flotte omsorgsboliger innen psykiatri, samt to treningsboliger som blir energieffektive og moderne. Boligene utformes med to etasjer, i tillegg til kjeller for boder, garderober, vaskerom og tekniske anlegg.

Prosjektfase	Gjennomføring
Inflytting	3. kvartal 2020
BTA kvm	~13 400
Entreprenør	BACKE Stor-Oslo



Carpe Diem demenslandsbyen

På kommunens tomt i Dønskiveien 45 planlegges etablering av et nytt bo- og behandlingssenter for personer med demens med 158 plasser inspirert av De Hogeweyk demenslandsby i Nederland.

Målsettingen er å etablere et bygningskompleks hvor beboerne skal få en best mulig livskvalitet.

Prosjektfase	Gjennomføring
Inflytting	3. kvartal 2020
BTA kvm	~17 000
Entreprenør	HENT



Elgefaret 80-82

Bærum kommune skal bygge 12 nye flotte omsorgsboliger, med tilhørende personalfasiliteter og fellesareal, på Østerås. Prosjektet skal være et FutureBuilt-prosjekt og er en del av kommunens Klimastrategi 2030.

Omsorgsboligene har flere forbildeegenskaper som skal bidra til å teste ut klimavennlige og fremtidsrettede løsninger.

Prosjektfase	Planlegging
Inflytting	3. eller 4. kvartal 2020
BTA kvm	~1 300
Entreprenør	Ikke vedtatt

7. VEDLEGG

1. Tinglyste dokumenter
2. Tomteareal
3. Dagens regulering
4. Reguleringsprosess og prosjektinformasjon
5. Kommunale avgifter
6. Teknisk informasjon
7. Dokumenter fra Husbanken
8. Utkast til kjøpekontrakt og vedtekter



8. KONTAKT



AKERSHUS EIENDOM

JACOB L'ORSA

Partner
Transactions
Oslo, Norway

jl@akershuseiendom.no
+47 900 54 647

WILLIAM NEVSTAD

Associate
Transactions
Oslo, Norway

wn@akershuseiendom.no
+47 415 76 795

[t](tel:+4722414800) +47 22 41 48 00

[e](mailto:post@akershuseiendom.no) post@akershuseiendom.no [w](http://akershuseiendom.no) akershuseiendom.no

[a](#) Haakon VII's gate 5. PO Box 1739 Vikta. NO-0121 Oslo