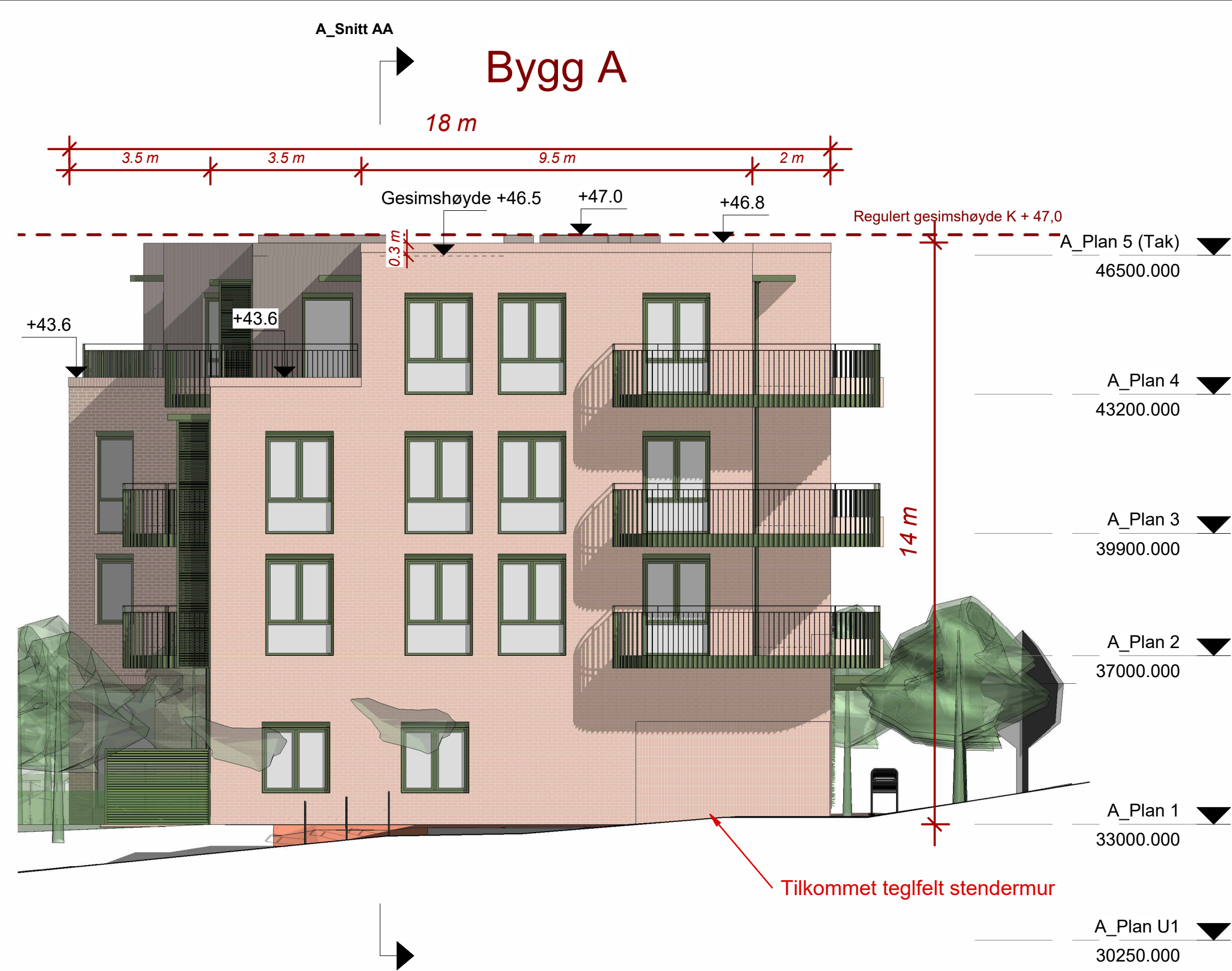


Kontraktsvedlegg

Fasade- og snitt-tegninger datert 15.05.2025

- Foreløpig utomhusplan datert 02.10.2025
- Reguleringskart, reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrift for Eiendommen datert 21.10.2025
- Foreløpig utkast til vedtekter datert
- Korrigeringer av opplysninger i trykt prospekt/salgsoppgave datert 23.10.2025



1 Bygg A - Nord-Øst
1 : 100



2 Bygg A - Sør-Øst
1 : 100

0 5 10m
Skala 1:100

NB! Tegninger er grunnlag for prising og ikke arbeidstegning.

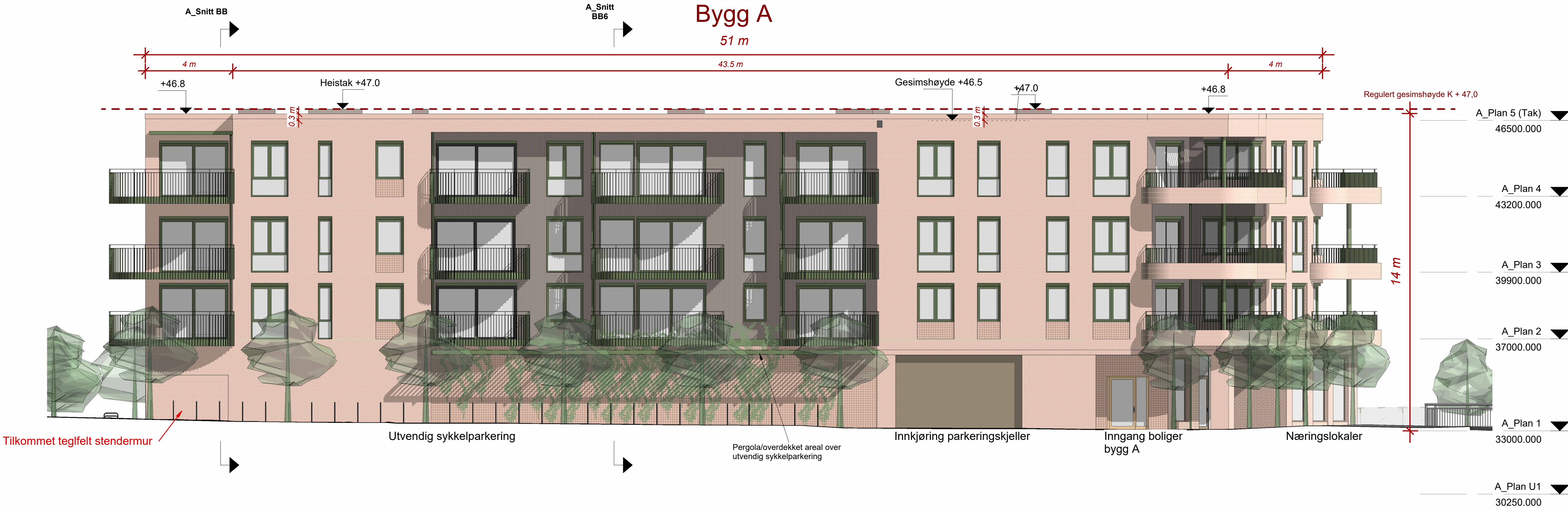
Tegningsnr:	Tegningsnavn:	Målestokk v/A1:	Dato:	Status:	Tegn/Kntr:	Adresse:	GNR/BNR:	Prosjektnavn:	Prosjektnummer:	Tiltak:	Tiltakshaver:	Arkitekt:
A_F02	Bygg A - Nordøst og Sørøst	1:100	15.05.2025	Tilbudsunderlag	NOA011 / NOA386	Snoveien 17 og 19, 1363 Høvik	11/ 24,46 m.fl.	Stasjonshagen Høvik	2082	Boligbebyggelse med næring	Org nr. 911 675 587 Snoveien 17-19 AS	Org nr. 894607262 Sweco Architects

B	Tilbudsunderlag ARK: Diverse justeringer	NOA386		14.10.2025
A	Tilbudsunderlag ARK	NOA386	NOA068	15.05.2025
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

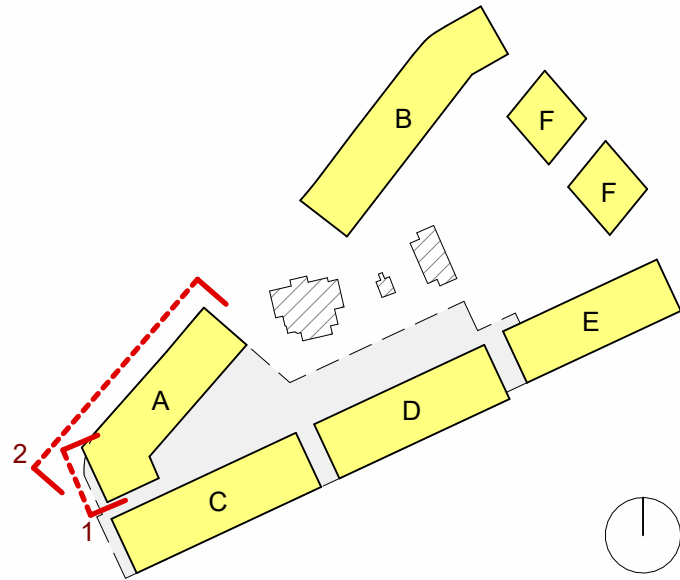
Bygg A



1 Bygg A - Sør-Vest
1 : 100



2 Bygg A - Nord-Vest
Skala 1:100



NB! Tegninger er grunnlag for prising og ikke arbeidstegning.

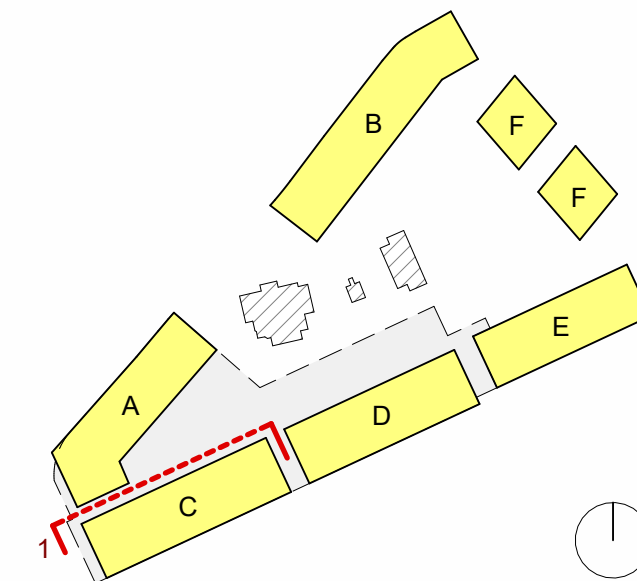
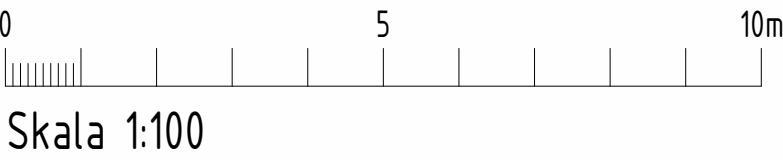
Tegningsnr:	Tegningsnavn:	Målestokk v/A1:	Dato:	Status:	Tegn/Kntr:	Adresse:	GNR/BNR:	Prosjektnavn:	Prosjektnummer:	Tiltak:	Tiltakshaver:
A_F01	Bygg A - Fasade Nordvest og sørvest	1:100	15.05.2025	Tilbudsunderlag	NOA011 / NOA386	Snoveien 17 og 19, 1363 Høvik	11/ 24,46 m.fl.	Stasjonshagen Høvik	2082	Boligbebyggelse med næring	Org nr. 911 675 587 Snoveien 17-19 AS

B	Tilbudsunderlag ARK: Diverse justeringer	NOA386		14.10.2025
A	Tilbudsunderlag ARK	NOA386	NOA068	15.05.2025
Rev	Endring	Uffert	Kontr.	Dato

Arkitekt:
Org nr. 894607262
Sweco Architects
Sweco Architects AS Norbygata 14, 0187 Oslo
+47 22 71 70 70 www.sweco.no/sweco-architects



1 Bygg C - Nord-Vest
1 : 100

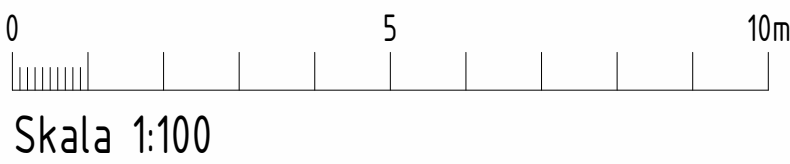


NB! Tegninger er grunnlag for prising og ikke arbeidstegning.

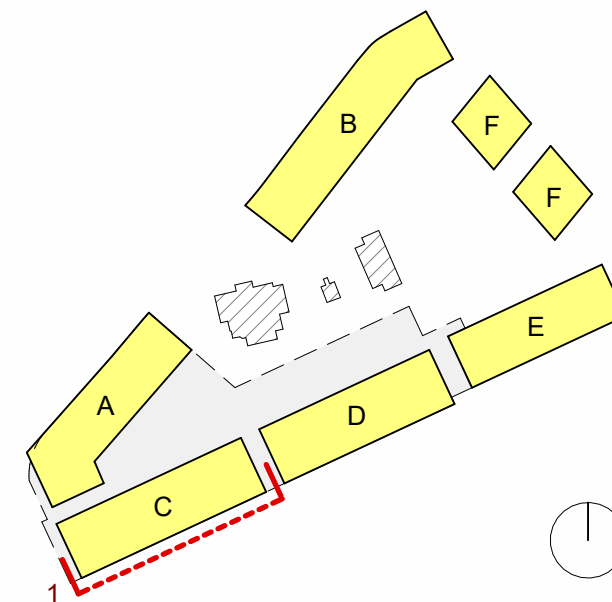
Tegningsnr:		Tegningsnavn:		Målestokk v/A1:	Dato:	Status:	Tegn/Kntr:	Adresse:	GNR/BNR:	Prosjektnavn:	Prosjektnummer:	Tiltak:	Tiltakshaver:	Arkitekt:		
C_F01		Bygg C - Fasade Nord-Vest		1:100	15.05.2025	Tilbudsunderlag	NOA011 / NOA386	Snoveien 17 og 19, 1363 Høvik	11/ 24,46 m.fl.	Stasjonshagen Høvik	2082	Boligbebyggelse med næring	Snoveien 17-19 AS	Org nr. 911 675 587	Org nr. 894607262	Sweco Architects
														Sweco Architects AS Norbygtata 14, 0187 Oslo +47 22 71 70 70 www.sweco.no/sweco-architects		



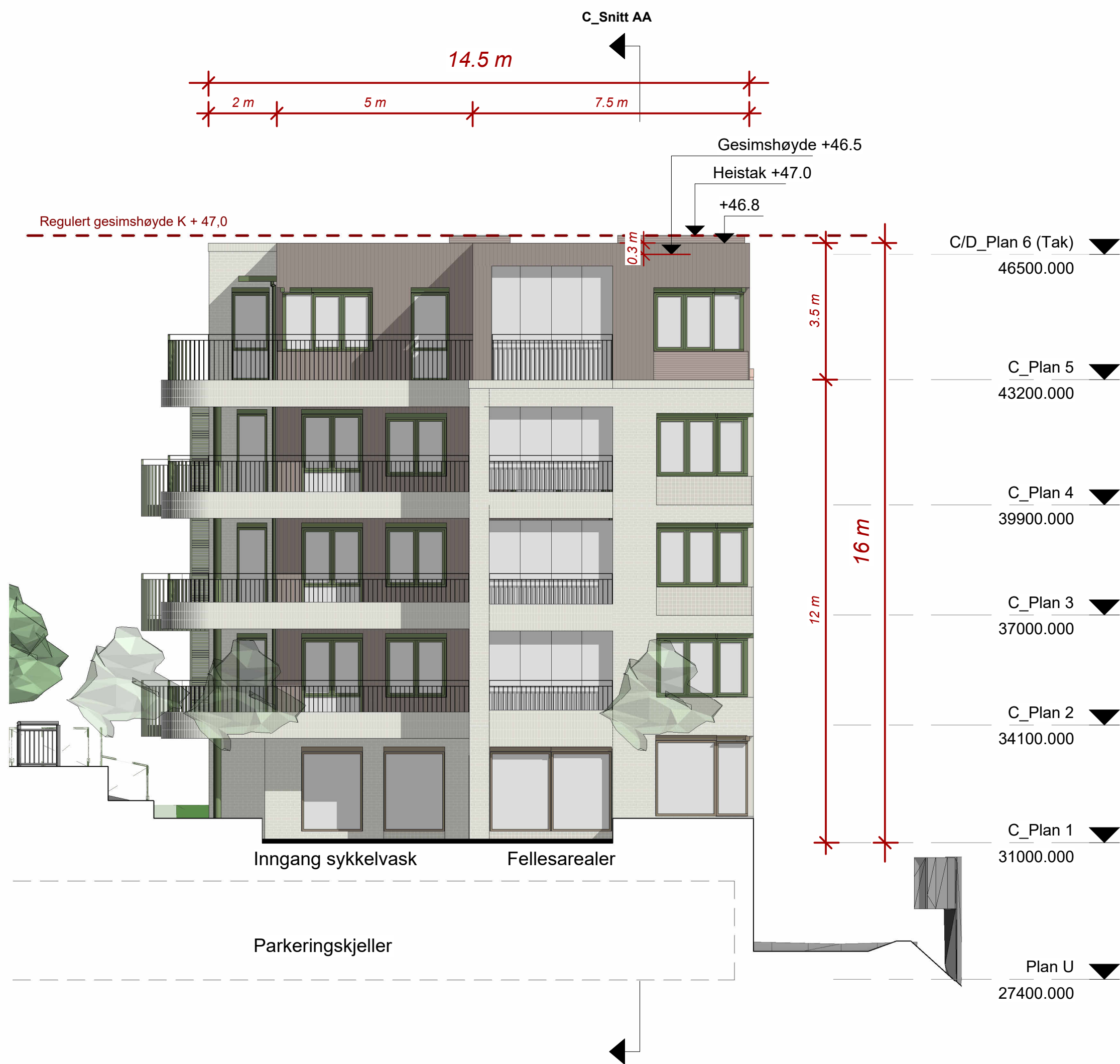
1 Bygg C - Sør-Øst
1 : 100



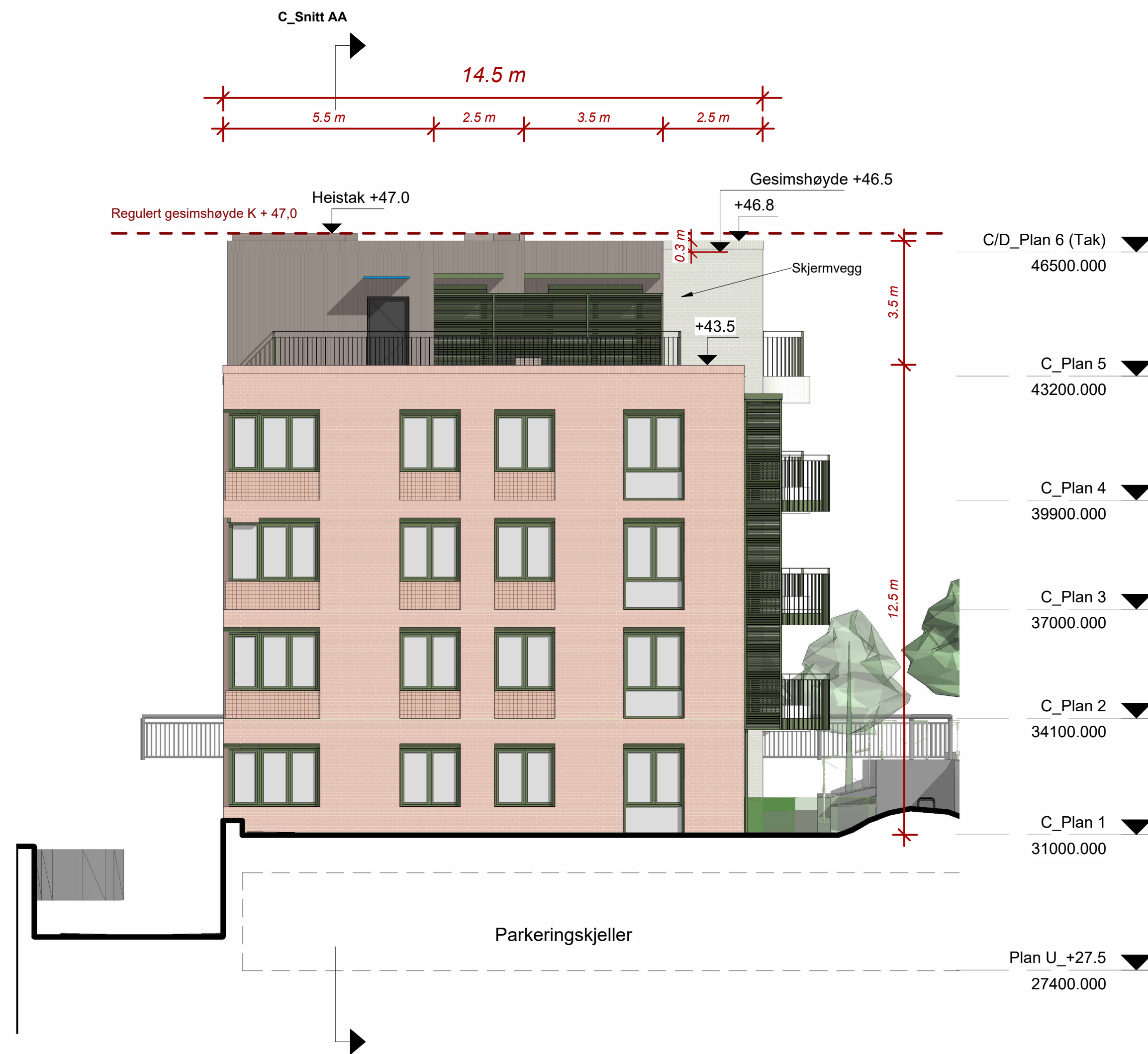
NB! Tegninger er grunnlag for prising og ikke arbeidstegning.



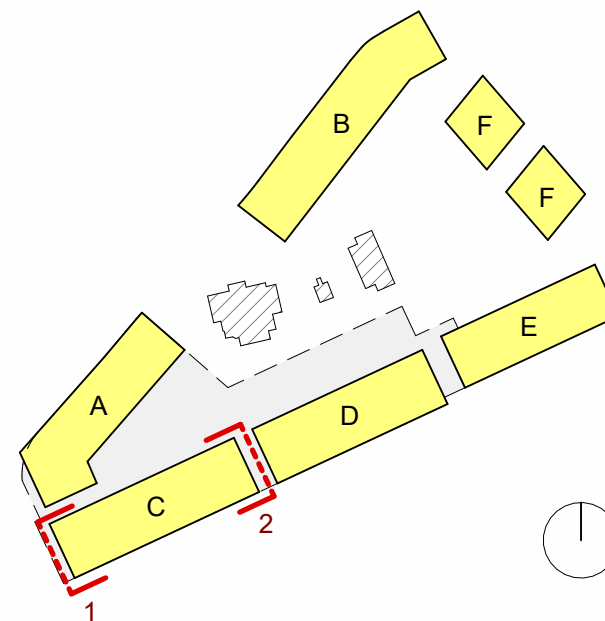
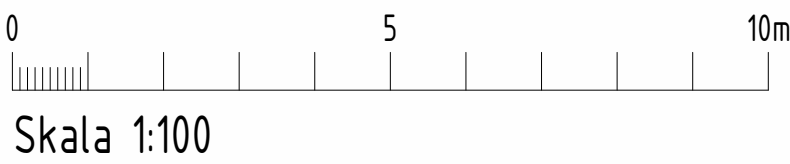
Tegningsnr:	Tegningsnavn:	Målestokk v/A1:	Dato:	Status:	Tegn/Kntr:	Adresse:	GNR/BNR:	Prosjektnavn:	Prosjektnummer:	Tiltak:	Tiltakshaver:	Arkitekt:
C_F03	Bygg C - Fasade Sør-Øst	1:100	15.05.2025	Tilbudsunderlag	NOA011 / NOA386	Snoveien 17 og 19, 1363 Høvik	11/ 24,46 m.fl.	Stasjonshagen Høvik	2082	Boligbebyggelse med næring	Org nr. 911 675 587 Snoveien 17-19 AS	Org nr. 894607262 Sweco Architects



1 Bygg C - Sør-Vest
1 : 100



2 Bygg C - Nord-Øst
1 : 100



NB! Tegninger er grunnlag for prising og ikke arbeidstegning.

Tegningsnr:		Tegningsnavn:		Målestokk v/A1:	Dato:	Status:	Tegn/Kntr:	Adresse:	GNR/BNR:	Prosjektnavn:	Prosjektnummer:	Tiltak:	Tiltakshaver:	Arkitekt:		
C_F02		Bygg C - Fasade Sørvest og Nordøst		1:100	15.05.2025	Tilbudsunderlag	NOA011 / NOA386	Snoveien 17 og 19, 1363 Høvik	11/ 24,46 m.fl.	Stasjonshagen Høvik	2082	Boligbebyggelse med næring	Snoveien 17-19 AS	Sweco Architects		
														Sweco Architects AS		

TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense

Reguleringsgrense

Eiendomsgrense

Hensynssone

Ny kjellergrense

Eksist. koter

Nye koter

Nye punkthøyer

Eksist. punkthøyer

Nye bygg

Eksist. bygg

Eksist. bygg flyttes

Inngangspil

Inngangspil garasje

Mur

Trapp m. håndløper

Rekkverk

Asfalt

Betong

Smågatestein

Grus

Sandkasse

Flis, fallunderlag

Markterrasse, tredekke

Gressplen privat

Gressplen

Grasbakke/Eng

Plantefelt

Vadi

Grusarmering

Klatreplanter

Åpen overvannshåndtering med grasblanding og fuktålende stauder

Vannrenne

Kanter, var. vis

Trestamme

Avfallscontainere

Sykkelstativer - totalt 212 stk på terreng

Bom

VA-sluk

Rist

Skilt

Eksist. tre beholdes

Nye trær

Nye busker

Eksist. busker beholdes

Gjenbruk av skifer

Forhøyninger gresskoller, tilsås med naturgrasblanding, NIBIO

Hekk/plantekasse

Lek - klatrelek

Lek - Hinderløype

Lek - Huske
- The plan shows a residential development with several buildings labeled HUS A, HUS B, HUS C, HUS D, HUS E, HUS F1, and HUS F2. There are parking areas with bicycle parking (Sykkelp-P) and car parking (P). The plan includes green spaces with trees, shrubs, and lawns. Infrastructure includes a railway (JERNBANE) at the bottom, a stormwater management system with open channels and retention basins, and various public facilities like a playground (LEK) and a sports field (TORG). The plan also shows existing structures (EKSIST. HUS) and proposed new buildings (NYE BYGG). The terrain is marked with elevation points and contour lines. The plan is detailed with various symbols and colors representing different materials and vegetation.
- Skråning formes slik at overvann ledes unna trafo og samles opp til fordøyning. Tilsås med grasblanding og trær.
- Åpen overvannshåndtering. Grøft plantes til med fuktålende busker og stauder som iris, sølvbunke, pors.
- Åpen vannrenne av smågatestein, 3 stk i bredde med 20mm nedsenk.
- landscapscape.no

22, Høytorst plass 7

046 090 000

www.barkbakke.no

PROSJEKTNR. OG NAVN

2018-75 Stasjonshagen

TEGNINGSNAVN

Landskapsplan

TEGNINGSSTATUS

Illustrasjon

OPDRAGSGIVER

Snoveien 17-19 AS

KOORDSYS & DATUM

EureB9;NTM10 NN2000

TEGNER

lh

KONTROLL

khw

GNR/BNR

11/24, 11/46

REV

RETTET

DATO

02.10.2025

SIGN



Bærum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/24

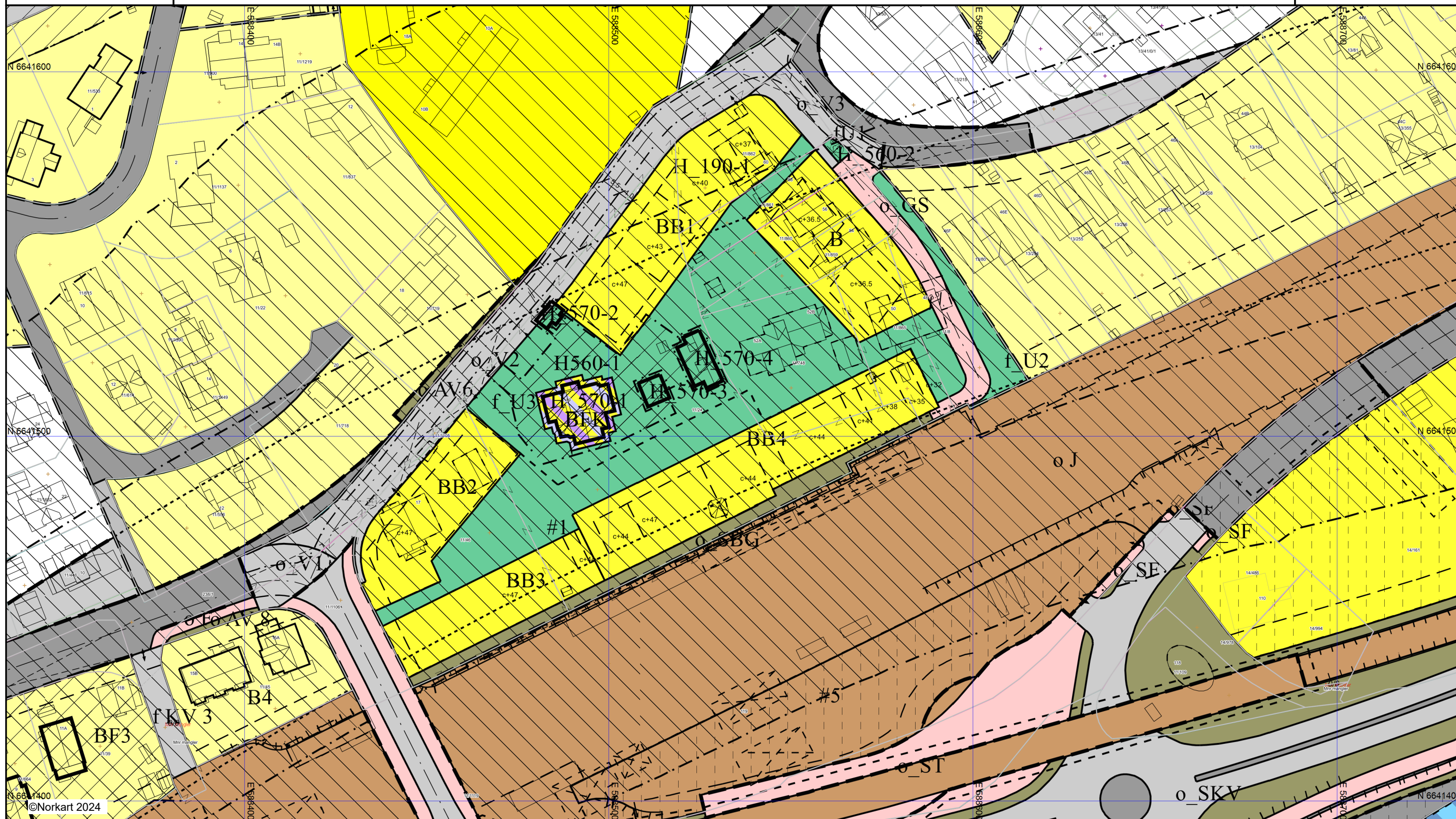
Utskriftsdato: 25.11.2024

Adresse: Snoveien 19

Målestokk: 1:1000



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

Matrikkelkart		Målelinje/Avstandslinje
Grunneiendom	Vegstegning / fysisk spere	
Seksjon	Avkjørsel	
Hjelpelinje fiktiv	Innkjøring	
Grense <= 10 cm	Utkjøring	
Grense <= 30 cm	Eksisterende tre som skal bevares	
Grense < 200 cm	Påskrift feltnavn	
Grense < 500 cm	Påskrift bredde	
Andre planobjekter	Påskrift kotehøyde	
Grense for rikspolitiske retningslinje		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL)		
Frittliggende småhusbebyggelse		
Blokkbebyggelse		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkom		
Kjøreveg		
Gang-/sykkelveg		
Reguleringsplan-Kombinerte formål		
Kontor/Bensinstasjon		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anle		
Boligbebyggelse		
Boligbebyggelse - frittliggende små		
Boligbebyggelse - konsentrert små		
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
Uteoppholdsareal		
Bolig/forretning/kontor		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gang/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Trase for jernbane		
Annen banegrunn - grøntareal		
Hovednett for sykkel		
Kollektivtransport		
Pendler-/innfartsparkering		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2015)		
Sikringsone - Andre sikringssoner		
Angitthensynsone - Bevaring natur		
Angitthensynsone - Bevaring kultur		
Reguleringsplan- Bestemmelseområde		
Bestemmelseområde -Anlegg- og rik		
Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og p		
Sikringsonegrense		
Angitthensyngrense		
Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985		
Regulerings- og bebyggelsesplanorr		
Planens begrensning		
Formålsgrense		
Regulert tomtegrense		
Eiendomsgrense som skal oppheves		
Bygg, kulturminner mm. som skal t		
Byggegrense		
Bebyggelse som inngår i planen		
Bebyggelse som forutsettes fjernet		
Regulert senterlinje		
Frisiktslinje		
Regulert kant kjørebane		
Regulert kjørefelt		
Regulert støyskjerm		
Regulert støttemur		
Bru		
Tunnel		



Reguleringsplan for Sновеien 17-19 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017021
Saksnummer: 17/25420
Dokument: 6653027

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- Boligbebyggelse med høy tetthet
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan og inn mot et indre tun
 - Bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
 - God tilpasning til omgivelsene
 - God terrengtilpasning
 - Ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - Etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
 - Miljømessig gode løsninger
 - Åpen overvannshåndtering
 - Åpning av kulvert under jernbanen til Markalleen som en offentlig gang- og sykkelforbindelse mellom Terrasseveien og Markalleen.
 - Gode gang- / sykkelveiforbindelser
 - Allmenn ferdsel gjennom boligområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

Utomhusplan

- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Utforming og bruk av privat og felles uteoppholdsarealer på bakken og på tak; herunder de ulike lekeplassene.
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, eventuelle trapper og forstøtningsmurer med angitt høyde.

- Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtningsmurer, murer, trapper etc.
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker belysning og skilt.
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo og renovasjonsløsning

Støy

§ 2.5 Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB fra veitrafikk og Lden 73 fra bane.

§ 2.6 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå som ikke overstiger Lden = 55 dB)
- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- Der det ikke er mulig å oppnå stille side (støynivå under Lden=55/58dB), tillates inntil 10 boenheter med dempet fasade. Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk, og minst ett soverom, i hver boenhet skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BB1-4 og B

Grad av utnytting

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 15.570 m².
- § 3.2 Parkeringsareal og arealer for boder, sykkelparkering, lager og tekniske rom med himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 3.3 Sykkelskur og frittliggende nettstasjon kommer i tillegg til tillatt bruksareal BRA.
- § 3.4 Innen felt BB2 og BB3 kan det etableres forretning, bevertning, kontor/tjenesteyting, treningssenter/helserelatert virksomhet på bakkeplan, inntil 500m² BRA. Salgsflate til forretning skal ikke overstige 200m².

Plassering og utforming

- § 3.5 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet.
- § 3.6 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

- § 3.7 Det skal etableres grønne tak på øverste takflate. På underliggende takflate tillates det takterrasse.
- § 3.8 Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- § 3.9 Minimum 20% av leilighetene skal være inntil 50m² BRA.
- § 3.10 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner, dokument 6517523
- § 3.11 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.12 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og utformes i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner, dokument 6517523
- § 3.13 Balkonger kan krage ut inntil 2m over byggegrense, med unntak av bebyggelsen mot toglinjen innen felt BB3 og BB4.
- § 3.14 Nettstasjoner, sykkelkur og andre nødvendige serviceinstallasjoner kan plasseres utenfor byggegrense.
- § 3.15 Svalgang tillates ikke, med unntak av innen felt BB3.

Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

- § 3.16 Det skal avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA.
- § 3.17 Minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan eller lokk i nivå gate/ terreng. Herav skal 10 m² pr boenhet avsettes til lek.
- § 3.18 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer

- § 3.19 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 6517524.
- § 3.20 Fellesarealer skal ha definert skille mellom offentlige, felles og private rom.
- § 3.21 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.
- § 3.22 Det tillates pergola eller annen åpen overdekning i felles uteoppholdsareal.
- § 3.23 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 3.24 Vegetasjonen skal være stedefegen og styrke naturmangfoldet.
- § 3.25 Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter.
- § 3.26 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet, fortrinnsvis uten bruk av murer.
- § 3.27 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 3.28 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 3.29 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

Gress og stauder:	40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
Busker:	70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
Trær:	100 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m ³ per tre

Parkering for sykkel og bil

- § 3.30 Det skal etableres 0,7 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig inkludert bildelingsordning med minst 3 bildelingsplasser.
- § 3.31 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelige for besøkparkering. Inntil 4 besøkplasser tillates anlagt på terreng.

- § 3.32 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.33 Det tillates inntil 0,7 parkeringsplasser pr. 100 m² forretning og inntil 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m² kontor maksimalt 6 parkeringsplasser totalt innenfor felt BB2 og BB3.
- § 3.34 Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for et eget ladepunkt for elbil.
- § 3.35 Det kan tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bodelingsordning. Bodelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 20 % dersom det etableres bodelingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.
- § 3.36 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 3.37 Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
- § 3.38 Det skal etableres areal for vedlikehold av sykkel med tilgang til vann og strøm.

Renovasjon

- § 3.39 Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

Bolig – blokkbebyggelse, felt BB1

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.590 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt BB2

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2.500 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt BB3

- § 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.000 m².
- § 6.2 Det tillates svalgang. Svalgangen skal ha varierende bredder, 1,6 - 2,1 meter med halvprivate soner foran hver leilighet. Leiligheter knyttet til svalgangen skal ha felles takterrasse.
- § 6.3 Mot stasjonen tillates ikke balkonger.
- § 6.4 Alle vinduer som vender mot stasjonen, skal utstyres med utvendig solavskjerming i form av utvendige persiener.

Bolig – blokkbebyggelse, felt BB4

- § 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5.100 m².
- § 7.2 Mot stasjonen tillates ikke balkonger.
- § 7.3 Alle vinduer som vender mot stasjonen, skal utstyres med utvendig solavskjerming i form av utvendige persiener.

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt B

- § 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 900 m².
- § 8.2 Rekkehus skal være forskutt etter hovedgrep vist i illustrasjonsplan, dokument 6517524
- § 8.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på minst 23 grader.

Bolig/forretning/kontor, felt BFK

- § 9.1 Eksisterende villa kan benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/undervisning/ kulturinstitusjon/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære og konsulentvirksomhet)/ bevertning/ kontor.
- § 9.2 Eventuelt boligformål skal bestå av flere boenheter.

Uteoppholdsareal, felt f_U 1-3

- § 10.1 Feltet skal være felles for felt BB1-4, felt B og felt BFK.
- § 10.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 10.3 Bygningene innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø H570 2-4 skal brukes som felleslokale for beboerne innenfor planområdet. Bygningene tillates ombygget, jf. §§ 14.1-5. Eksisterende bebyggelse innenfor området inngår ikke i grad av utnyttelse.

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

Veg, felt o_V 1-3

- § 11.1 Snoveien skal stenges for gjennomkjøring umiddelbart øst for inn/utkjøring fra ny bebyggelse.
- § 11.2 Langs Høviksvingen, Snoveien og Terasseveien skal det opparbeides fortau inn mot boligfeltene og felt fU3.

Annen banegrunn - grøntareal, felt o_SBG

- § 12.1 Feltet er offentlig.
- § 12.2 Feltet skal være et avstengt område.
- § 12.3 Feltet skal være tilgjengelig for baneier, for vedlikehold av tilgrensende støttemur/støymur, tekniske installasjoner på mur.
- § 12.4 Feltet skal være tilgjengelig for BB3 og BB4 for vedlikehold og reparasjon og vedlikehold av fasader, vedlikehold av grønn beplantning mot tilstøtende eiendom.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Hensynssone – andre sikringssoner H190_1, H190_2

- § 12.5 Hensynssonene H190_1 og H190_2 i Områderegulering E-18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta, med tverrforbindelser (planid. 2014012) gjelder.
- § 12.6 Alle tiltak innenfor sikringssonene som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til - og godkjennes av Statens vegvesen.

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

Bevaring naturmiljø, felt 560

- § 13.1 Innenfor hensynssonen H560-2 skal eksisterende vegetasjon og levedyktige trær bevares iht. Illustrasjonsplan, dokument 6517524. Eventuelle endringer på illustrasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 14.1 Bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
- § 14.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

- § 14.3 Ved vedlikehold og utbedring tillates ikke bygningenes eksteriør endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares og restaureres.
- § 14.4 Eksisterende bygning innen felt H570-2 tillates flyttet innenfor felt H560-2.
- § 14.5 Eksisterende bygning innen felt H570-4 kan unntas fra §§ 14.1-3 og tillates ombygget innen samme hovedform til bruk som fellesfunksjon for beboerne innen planområdet, jf. § 10.3.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 15.1 Innenfor bestemmelsesområde #Parkering kan det tillates parkeringsanlegg, boder, tekniske rom og lager under bakken.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 16.1 Før det gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
- § 16.2 Før det gis rammetillatelse skal sammenkobling av kulverten under jernbanen fra Markalleen med felt o_SGS, som en allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse, være sikret.
- § 16.3 Før det gis rammetillatelse skal opparbeidelse av krysset mellom Sroveien og Høviksvingen, felt o_V1 og o_V2 og stenging av Sroveien øst for inn/utkjøring være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 17.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
- § 17.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal felt oV1-3, felt o_SGS og sammenkoblingen av kulverten under jernbanen fra Markalleen med felt o_SGS, som en allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse, være etablert.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan»
Dokument «Illustrasjoner»

Dokid 6517524
Dokid 6517523

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 24 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 21.10.2025 kl. 15.30
Oppdatert per 21.10.2025 kl. 15.29

Adresse(r):

Gateadresse: **Snoveien 17**
Gatenr: **1265**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Snoveien 19**
Gatenr: **1265**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 48**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 50**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 52 A**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 52 B**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 54**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 56**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 58**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Terrasseveien 60**
Gatenr: **1284**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1363 HØVIK**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/110960-1/200 06.02.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 25 000 000
Omsetningstype: Annet
SNOVEIEN 17-19 AS
ORG.NR: 911 675 587

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/110960-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1871/900020-1/100 07.01.1871 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1912/900289-1/100 04.11.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Under og overtakstforretninger avhjemlet 14/6 og 5/7
1912
i anledning Kria.-Drammensbanens ombygning.
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1912/900294-1/100 04.11.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Takstforretning avhjemlet 14/6 1912 over
grunnavståelse til
Kria.-Drammensbanens ombygning.

1912/900290-1/100 20.12.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Fravikelseskjendelse avs.24/10 1912 i samme
anledning.
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1912/900295-1/100 20.12.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Fravikelseskjendelse avs.24/10 1912 i samme
anledning.

1916/900364-1/100 21.07.1916 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 46

1922/900308-1/100 21.04.1922 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ekspropriasjonsovertakst og fravikelseskjendelse av
28/11
1921 og 24/1 1922 vedr.kaianlegg ved Sarbu volden

m.m.

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1953/2509-1/100 16.10.1953

ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
garasje i
uthus.

Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer 7509.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1963/302570-1/100 20.05.1963

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 748

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1963/306125-3/100 18.11.1963

SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 46

1966/301724-1/100 22.03.1966

ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
kjellerstue
som borom.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 859

1966/301725-1/100 22.03.1966

ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
kjellerom
som borom.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 860

1966/301726-1/100 22.03.1966

ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
kjellerom
som borom.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 861

1966/301727-1/100 22.03.1966

ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
kjellerstue
som borom.

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 862

1966/302634-1/100 05.05.1966

BESTEMMELSE OM VEG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 859

1966/302635-1/100 05.05.1966

BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 860

1966/302636-1/100 05.05.1966

BESTEMMELSE OM VEG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 861

1966/302637-1/100 05.05.1966

BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 862

1967/300225-1/100 13.01.1967

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Riktig dagboknr 300235/1967
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1967/300309-1/100 17.01.1967 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

1968/300486-1/100 26.01.1968 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
till.til gar.på bnr.748.
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 859 m.fl.

1992/1742-1/100 20.01.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. vedr. kryssing av jernbanelinjen med vann- og kloakkledning.

2003/14871-1/100 05.06.2003 **RETTSBOK**
Rettsforlik vedr. vegetasjon.

2003/27070-1/100 30.09.2003 **RETTSBOK**
Rettsforlik vedrørende vegetasjon
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 861

2015/329802-1/200 16.04.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Bestemmelser om permanent og midlertidig grunnerverv
i forbindelse med bygging og utbedring av ny Høyvik
stasjon.
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 865

2016/604910-1/200 04.07.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Bestemmelser om permanent og midlertidig grunnerverv
i forbindelse med bygging og utbedring av ny Høvik
stasjon
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 748

2016/605267-2/200 04.07.2016 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8

2016/605433-2/200 04.07.2016 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 46

2016/605475-1/200 04.07.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Bestemmelser om permanent og midlertidig grunnerverv
i forbindelse med bygging og utbedring av ny Høvik
stasjon
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 46

2017/110960-2/200 06.02.2017 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: CABEHEFA AS
ORG.NR: 983 437 044
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

2017/238358-1/200 17.03.2017 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/238322-1

2024/1092000-1/200 13.02.2024 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1091989-1

2021/358009-1/200 25.03.2021 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighetshaver: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
Adkomstrett for vedlikehold av støyskjerm på egen eiendom

2024/1091989-1/200 13.02.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 1 300 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1887/900036-1/100 02.09.1887 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 11
BNR: 22

2016/1046516-1/200 11.11.2016 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 1119

2020/488134-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 11 BNR: 24

2024/20123-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 11 BNR: 24

2025/1148413-1/200 26.09.2025 **SAMMENSLÅING**
21:00

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 8
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 46
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 748
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 859
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 860
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 861
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 862
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3201 GNR: 11 BNR: 865

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger i forbindelse med salg av boligene i Stasjonshagen Høvik. Utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og det tas forbehold om at de kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes før overtakelse.

VEDTEKTER

for

STASJONSHAGEN HØVIK SAMEIE 1

Utarbeidet i forbindelse med seksjoneringen. Ingen endringer vedtatt.

§ 1 NAVN, FORMÅL MV.

Sameiets navn er Stasjonshagen Høvik Sameie 1. Sameiet omfatter gnr. 11 og bnr. [...] i Bærum. Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjonering [...].

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser, og å sikre et godt bomiljø i sameiet.

Eiendommen er delt opp i [...] boligseksjoner og [...] næringsseksjoner. Næringsseksjonene består av ett næringslokale i Bygg A, [...] parkeringsplasser og [...].

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen. Sameiebrøken er basert på hoveddelens m² BRA. Sameiebrøken kan avvike fra seksjonens faktiske areal. For næringsseksjoner som kun består av parkeringsplasser/boder o.l., er sameiebrøken satt til 10 m² BRA per seksjon.

§ 2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJON

Overdragelse av seksjon kan kun skje på de vilkår som følger av disse vedtektene, kjøpekontrakt og tinglyste dokumenter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Næringsseksjoner som utgjør parkeringsplasser/boder o.l. kan kun erverves av fysiske eller juridiske personer som eier bolig eller næringslokale i prosjektet Stasjonshagen Høvik, med gnr. 11 og bnr. [...], [...] og [...] i Bærum. Parkeringsplassene avsatt til bildeling kan i tillegg erverves av juridisk person som driver virksomhet innenfor bildeling eller av et av sameiene i prosjektet Stasjonshagen Høvik.

Næringsseksjoner som utgjør parkeringsplasser kan kun leies ut til eier eller bruker av bolig eller næringslokale i prosjektet Stasjonshagen Høvik, slik det er definert over.

Seksjonseierne kan først inngå bindende avtale om utleie av seksjon når leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakerens navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av utleien.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon.

§ 3 FAKTISK BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Generelt

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet sosiale fellesarealer, trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv. Nærmere regler for bruk av fellesarealene fastsettes i ordensreglene.

Om næringslokalet

Det er ingen begrensninger på hvilken type næringsvirksomhet som kan drives i næringsseksjonen som utgjør næringslokalet i Bygg A, jf. eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd. Seksjonen har tilleggsdel i grunn som ligger direkte inntil den innvendige bruksenheten, og dette arealet kan også benyttes som en del av virksomheten.

Virksomheten kan ha døgnåpent alle dager i uken, forutsatt at den til enhver tid følger gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder regler om åpningstid.

Seksjonen har enerett til å sette opp skilt for virksomheten, med eller uten belysning i medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd første setning. Skilte(ne) skal plasseres på fasaden til Bygg A, i direkte tilknytning til næringslokalet. Seksjonen har ansvar for vedlikehold og dekker alle kostnader forbundet med skilt(ene).

Om boligseksjonenes enerett til deler av fellesarealene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av innvendige fellesarealer i Bygg A, C og D, (inkludert heiser), jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd andre setning. Unntak gjelder for garasjeanlegg, boder og tekniske rom. Boligseksjonene har kostnadsansvaret for nevnte fellesarealer.

Næringsseksjonene har likevel adkomstrett til felles tekniske anlegg.

Om takterrassen i Bygg C

Boligseksjonene i Bygg C har enerett til å bruke takterrassen i bygget, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd andre setning. Vedlikeholdsplikten for takterrassen tilligger sameiet. Boligseksjonene i Bygg C dekker kostnader for takterrassen som går utover bygningsmessig vedlikehold, f.eks. hagemøbler, utegrill og lignende. Boligseksjonene i Bygg C skal også så langt det lar seg gjøre dekke driftskostnader for takterrassen slik som f.eks. strøm, skjøtsel av planter og lignende.

Om markterrasser i Bygg [...]

Boligseksjon [...], [...] og [...] i Bygg [...] har enerett til markterrasser utenfor egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd første setning. Seksjonen har ansvar for vedlikehold og dekker alle kostnader forbundet med markterrassene.

§ 4 PARKERING

Sameiets parkeringsplasser ligger i felles garasjeanlegg, og er seksjonert som egne næringsseksjoner. Den som har parkeringsplass har hjemmel til næringsseksjonen, enten personlig eller realkoblet til

boligseksjon. Parkeringsplassene skal ikke brukes til oppbevaring av løse gjenstander slik som ekstra dekk, sykler, skiboks m.m.

Parkeringsplassene er tilrettelagt for ladeboks til elbil og ladbar hybridbil. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladeboks for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Kostnad med ladeboks dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det er i tillegg etablert [...] utendørs parkeringsplasser.

Parkeringsplasser merket for besøksparkering og bildeling er forbeholdt sitt respektive formål. Nærmere regler for bruken av disse plassene, herunder tidsbegrensninger m.v, fastsettes i ordensreglene.

Styret i sameiet skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, inkludert næringsseksjonene som utgjør parkeringsplasser.

§ 5 TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 26.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass å bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov fra kommunen er til stede. Det midlertidige byttet av parkeringsplass gjøres fysisk uten formelle endringer (tinglysing), men slik at seksjonseierne plikter å opplyse om byttet ved eventuelt salg av sin seksjon.

§ 6 SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen

elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post. Seksjonseierne kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

§ 7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Løpende og forebyggende vedlikehold av vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, med unntak av utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk. Seksjonseier skal også holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde gulv/dekke på balkong, terrasse og markterasse som inngår i bruksenheten.

Ny seksjonseier har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

§ 8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de

enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder sosiale fellesarealer, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 9 FORANDRINGER AV SEKSJON OG FASADE

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og/eller fellesanlegg, som for eksempel riving av bærevegger, flislegging av balkong/terrasse eller installasjon av jacuzzi eller pergola.

Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, oppsetting av sol- og vindskjerming (inkludert markise), innglassing av balkong, installasjon av varmepumpe eller endring av utvendige farger. For å sikre et helhetlig uttrykk er det kun tillatt med sol- og vindskjerming som følger de løsningene utbygger har definert ved etablering av sameiet.

Enkelte tiltak krever vedtak fra årsmøte, jf. vedtektene § 20 og eierseksjonsloven § 49. Styret skal veilede seksjonseier om hvorvidt slikt vedtak er nødvendig.

§ 10 FELLESKOSTNADER

Generelt om felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger eksplisitt av vedtektene.

Felleskostnader som kun belastes boligseksjonene

Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kommunale avgifter til vann og avløp som bare tjener boligseksjonene
- Drift, vedlikehold, og utskifting av tekniske anlegg i den grad det bare betjener boligseksjonene, herunder heis(er)
- Drift, vedlikehold og utskifting av alle fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og balkonger som bare betjener boligseksjonene
- Vakt- og alarmtjenester som bare betjener boligseksjonene
- Kostnader for bomiljøtiltak

I tillegg fordeles følgende felleskostnader med en lik andel pr. boligseksjon:

- Bredbånd
- TV-abonnement

Felleskostnader som kun belastes næringsseksjonen som er næringslokale

Eier av næringsseksjonen som er næringslokale skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kommunale avgifter til vann og avløp for næringslokalet
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener næringslokalet
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener næringslokalet

Det forutsettes at næringslokalet ikke har behov for eller selv besørger bredbånd og TV-abonnement.

Det forutsettes at næringslokalet har egen måler for henholdsvis vann og strøm. Forbruk som gjelder næringslokalet, skal bekostes fullt ut av næringslokalet etter målestand.

Særlig om felleskostnader for næringsseksjoner som utgjør parkeringsplasser

Næringsseksjonene som utgjør parkeringsplasser, skal dekke kostnadene forbundet med garasjeanlegget slik den er markert på vedlegg 1. De nevnte seksjonene har dermed kostnadsansvar for kjøreareal mellom parkeringsplassene som er seksjonert som fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 29 andre ledd. De nevnte seksjonene skal ikke betale ordinære felleskostnader. Kostnadene skal fordeles med lik andel på de som disponerer plass.

Kostnadene dekkes ved at de nevnte seksjonene betaler et månedlig beløp, som justeres av styret. Beløpet skal blant annet dekke følgende:

- Strøm til lys, ventilasjon og lignende i garasjeanlegget
- Renhold av garasjeanlegget
- Vaktmestertjenester for garasjeanlegget
- Forsikring av garasjeanlegget
- Drift, vedlikehold og utskifting av parkeringsdekket i garasjeanlegget (inkl. nedkjøring)

Større vedlikeholdsarbeid og utskifting i garasjeanlegget utover det som er nevnt over skal dekkes av sameiet i fellesskap, og ikke av de nevnte seksjonene alene.

Kostnader til lading av elbil eller ladbar hybridbil faktureres direkte til sluttbruker.

De nevnte seksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving av felleskostnader for garasjeanlegget inkl. næringsseksjoner som utgjør parkeringsplasser.

Øvrige bestemmelser

Seksjonene skal betale et månedlig akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Eventuelle overskudd fra innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordelingsnøkkel enn det som følger av denne bestemmelsen, jf. eierseksjonsloven § 29 andre ledd.

Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

§ 11 FELLES INNTEKTER

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal overføres til disposisjonsfond, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

§ 12 FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 26.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 14 KAMERAOVERVÅKNING

Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesarealer slik som felles inngangspartier, bodarealer og garasjeanlegg dersom det oppstår et reelt behov, som ved innbrudd, hærverk eller lignende. Overvåkingen skal begrenses til det som er nødvendig med formålet, og må for øvrig være i henhold til det til enhver tid gjeldende personvernregelverket.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 16 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet gjelder følgende regler for stemmerett og beregning av flertall:

- a) Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme;
- b) Saker som kun angår næringslokalet (seksjon [...]), avgjøres av denne seksjonen alene;
- c) Saker som kun angår næringsseksjonene som er parkeringsplasser/boder o.l. eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av disse næringsseksjonene, avgjøres av disse næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme;
- d) Alle andre saker avgjøres av samtlige seksjoner i felleskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 17 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 16 tredje ledd.

§ 18 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse for det foregående kalenderåret, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder og styremedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 19 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 20 ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter fra fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 21 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøte om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 22 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og 3-5 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret skal fortrinnsvis være representert av representanter fra bolig og én representant fra næringsseksjonen som utgjør næringslokalet.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens, eller en annen valgt møteleder i styreleders fravær, sin stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre utarbeider forretningsfører forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader til styret, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsføreravtalen.

§ 24 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 25 REVISOR

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt.

Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 26 LEGALPANT

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 27 TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 28 ENDRING AV VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

Endring av sameiets ordensregler kan bare besluttet av årsmøte med alminnelig flertall.

§ 29 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 30 EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

KORRIGERINGER AV OPPLYSNINGER I TRYKT PROSPEKT/SALGSOPPGAVE

Matrikkel/adresse

Informasjon om oppdatert tekst:

Eiendommen er blitt sammenslått etter trykking av fysisk prospekt, og består i sin helhet av gnr. 11 bnr. 24 i Bærum kommune. Digital salgsoppgave og kjøpekontrakt viser derfor til dette gårds- og bruksnummeret.

Eierform/organisering

Endring av tekst:

Bod, private utearealer og garasje plasser

Hvis boligen er solgt med markterrasse eller annet privat uteareal iht. kjøpekontrakt, vil kjøper sikres eksklusiv bruksrett til arealet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme om uteareal, ~~der dette måtte ligge utenfor formålsgrensen,~~ seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjon eller sikres på annen måte, f.eks. som vedtektsfestet bruksrett i inntil 30 år.

Tilvalg og endringer

Ny og endret tekst:

Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger ~~entreprenør~~ i separat avtale. Tilvalgsprosessen ivaretas av entreprenør på selgers vegne.

Serviceavtaler

Ny tekst:

Avtale som gjelder leveranse av energi/varme og ladeanlegg for elbil kan inngås med lengre bindingstid enn 5 år.

Betalingsplan/Oppgjør

Endret tekst:

Det er presisert at kravet om 20 % forskudd gjelder dersom man er profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Informasjon om oppdatert tekst:

I forlengelsen av sammenslåingen er digital salgsoppgave oppdatert slik at den opplyser om rettigheter og plikter som er tinglyst for gnr. 11 bnr. 24 i Bærum.

Avbestilling

Endret tekst:

Det er presisert at avbestillingsgebyret før vedtatt byggestart er på minimum 2% av kjøpesummen, dog minimum kr 100 000,- jf. buofl. § 54.

Forbehold

Ny tekst:

Det planlegges for at energisentral og ladeinfrastruktur for elbiler overdras til profesjonelle aktører som ivaretar drift og vedlikehold av disse.