Stasjons
hagen
HØVIK

Stasjons hagen

HØVIK

Bygg D

Felles hagehus

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

I Stasjonshagen blir du omgitt av kvaliteter det er umulig å overse. Tomten blir frodig og allsidig, med trær, busker, benker, lekeapparater og stier spredt ut over en tomt med ulike høydenivåer. Dette skaper et spennende og levende gårdsrom. Tomten har vært bebodd i generasjoner og har en rik historie, denne har vi valgt å ta vare på.

Tre av de eksisterende husene pusses opp, og vil skape en kontrast mellom rik tradisjon og nye, moderne leiligheter og rekkehus. Dette skaper en sjelden grad av variasjon. Kontrasten mellom nytt og gammelt videreføres til nærmiljøet; E-18 blir lagt i tunell og vil gi Høvik et helt nytt, roligere og mer sympatisk ansikt.

I tillegg får du selvsagt alt det andre et av Bærums beste boligstrøk kan by på; nærheten til sjøen, marka, butikker og offentlig kommunikasjon. Variasjon, smarte løsninger og gode tilbud på mange plan er avgjørende suksessfaktorer i et boligprosjekt.
Her får du det på alle kanter.

Kun illustrasjoner. Avvik vil forekomme

Innhold

1

Beliggenhet

13 - Tomten og omgivelsene rundt

16 - Kart

20 - Oversiktsbilde

2

Om prosjektet

24 - Intervju med arkitektene

30 - Felles hage

32 - Felles hagehus

34 - Intervju med Landskapsarkitekten

38 - Utomhusplan

40 - Fellesarealer inne

3

Leilighetene

47 - Leilighetene i Stasjonshagen

50 - Intervju med HTH

55 - Leilighetstyper og interiørkonsepter: 2-roms

63 - Leilighetstyper og interiørkonsepter: 3- til 4-roms

89 - Plantegninger bygg D

4

Høvik

120 - Et klassisk boligområde

122 - Korte avstander

126 - Nye Høvik

5

Generell info

130 - Prosjektinformasjon

140 - Leveransebeskrivelse

144 - Romskjema

161 - Utbygger - Eiendomsplan

164 - Prosessen

166 - Meglere - Sem & Johnsen

1 – Beliggenhet

Bygg D

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Godt plassert mot naboene – perfekt i forhold til kommunikasjon.

Stasjonshagen blir et boligprosjekt med flere sider, uttrykk og fasetter, nøye tilpasset tomten og omgivelsene rundt. Prosjektet kan deles opp i én urban og én landlig del.

I den mer urbane delen ligger prosjektet parallelt med Drammensbanen og Høviksvingen, som går over jernbanen og dagens E18. Denne delen av prosjektet vil i løpet av kort tid endre karakter; når E18 blir lagt i tunell vil dette prege omgivelse på en rekke positive måter.

Den mer landlige delen av prosjektet grenser mot Høvikkollen og en blanding av leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger. Men uansett hvor du velger å bosette deg, får du noe du bortimot blir alene om – inngangsdøren din blir liggende et plommestenkast fra Høvik stasjon, derfra er du i Oslo sentrum på 12 minutter. Det er omtrent samme tid du bruker hvis du bor på Adamstuen.

Bygg D

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Nye E18 vil legges i tunnel forbi Stasjonshagen. Den gamle traséen blir lokalvei med langt lavere trafikkbelastning.

Idéen om å legge E18 i tunell har eksistert i mange år. Prosjektet blir ferdiggjort omtrent samtidig som leilighetene i Stasjonshagen blir ferdigstilt – og du vil flytte inn i et område med en helt ny karakter. Mindre biler. Flere sykler. Mye mer grønt.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

«I tillegg får du alt det andre et av Bærums beste boligstrøk kan by på; nærheten til sjøen, marka, butikker og offentlig kommunikasjon – og kun 12 minutter med tog til Oslo sentrum.»

Kun illustrasjon, Avvik vil forekomme

2 - Om prosjektet

Et formsterkt tospann.

Intervju med arkitekt Gitte Vistnes og Truls Sandbakk

Arkitektene Gitte Vistnes og Truls Sandbakk kom fra hvert sitt arkitektkontor, ble satt sammen som team og fikk relativt fort Stasjonshagen – et prestisjeprosjekt i Bærums indrefilet – plassert i fanget. Her forteller de om forbilder, idealer, planer og ønsker for prosjektet, og hvordan to kreative individer kan jobbe sammen på noe som vil prege omgivelsene i flere generasjoner.

«Jeg prøver alltid å strekke meg mot et tett samspill mellom bygg og landskap», sier Truls. «Arkitektur skal forsterke det grønne, ikke konkurrere med det. Sverre Fehn er et forbilde jeg ikke kommer unna, han minner meg om å holde kjeft og lytte til stedet før jeg begynner å tegne. Det liker jeg. God arkitektur behøver ikke å rope».

Vi sitter i det nye hovedkvarteret til Sweco på Grønland i Oslo, et hypermoderne bygg som raver høyt over de klassiske bygårdene bydelen er kjent for. Et godt bilde på de bokstavelig talt store mulighetene arkitekter har til å forandre måten vi betrakter omgivelsene våre på – og de like store forpliktelsene de har for å gjøre det riktig. Noe både Gitte og Truls ser ut til å kjenne på.

«Hjertet i prosjektet er hagen som har gitt det navn», fortsetter Gitte. «Derfor er byggene rundt tegnet for å reflektere dette. Vi har hentet uttrykkene fra et tre: teglsteinen er stammen, treverket høyere opp er grenene, og de grønne, buede elementene rundt balkongene representerer bladene. Dette gir prosjektet et organisk uttrykk som både kler det flotte anlegget Bar Bakke Landskapsarkitekter skaper, og gir samtidig en resonans til klassisk arkitektoniske former og farger. Dette harmonerer også med de eksisterende bygningene som blir liggende i hagen. Kombinasjonen av gammelt og nytt er en kvalitet få boligprosjekter får nyte godt av. At den gamle historien til tomten får leve side om side med det helt nye, er spennende. De eldre, eksisterende byggene vil også skape et sosialt lim i naboskapet; den gamle garasjen blir bygget om til et hagehus. Prosjektet får også felles takterrasse, treningsrom og to gjesteleiligheter. Dette blir med på å forsterke det sosiale fellesskapet».

Å plassere et nytt boligprosjekt i et etablert og velfungerende nabolag må gjøres varsomt og klokt, og teamet bak Stasjonshagen har planene klare. Truls tegner og forteller.

«Vi ønsker i så stor grad som mulig å skape myke overganger til området rundt. Det har for eksempel vært viktig å ikke skape en "bakside" mot jernbanen. Vi har i størst mulig grad tegnet gjennomgående leiligheter, med et oppholdsrom mot jernbanen som skaper lys og liv i fasaden. Vi har også brukt forskjellige typer teglstein, og på noen områder i fasaden er disse plassert i ulik dybde. I trapperommet har vi lagt inn åpninger mellom teglsteinene, slik at lysene fra innsiden skinner gjennom glasset og ut. Sammen vil disse elementene gi en levende fasade med spill og variasjon. Mot det eksisterende boligområdet ligger rekkehusene, og etasjene i leilighetsbyggene senkes gradvis. Dette – kombinert med grepene fra Bar Bakke – vil skape et fint samspill mellom det nye og det veletablerte.»

Når to visjoner og sterke kreative personligheter skal skape ett uttrykk, kan dette by på visse utfordringer. For å si det diplomatisk. Truls og Gitte har fokusert på samarbeid fra dag én.

«Et prosjekt kan bli betraktet på mange ulike måter», sier Gitte. «Det er avgjørende å ha respekt, bred forståelse og evnen til å se andre tilnærminger.» Truls nikker seg enig. «Vi er flere sterke faglige stemmer, men jobber mot samme mål. Vi må alltid gi og ta i et prosjekt – og heldigvis har vi litt humor til overs om vi står fast. Vi er også omgitt av superflinke og erfarne kollegaer, de har vært til uvurderlig hjelp under hele prosessen.»

Bygg D

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

«Vi har hentet uttrykkene fra et tre: teglsteinen er stammen, treverket høyere opp er grenene, og de grønne, buede elementene rundt balkongene representerer bladene.»

Felles hage

Et grønt, bankende hjerte.

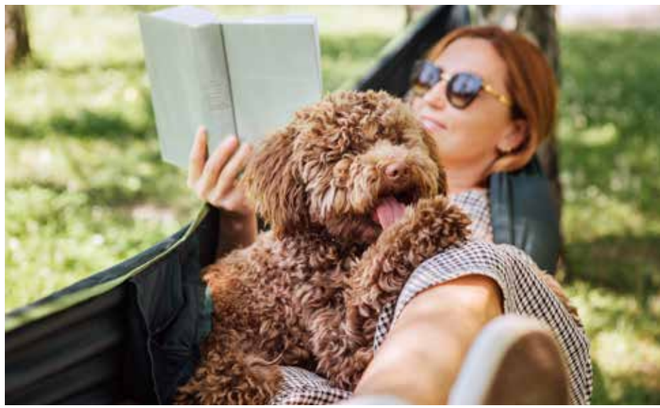
Hageanlegget i Stasjonshagen blir et fellesområde i ordets opprinnelige forstand – her skal alle trives. Gode gangforbindelser rundt hele prosjektet vil knytte delene sammen og skaper et åpent område med god gjennomgang, perfekt for en kjapp og trivelig kveldstur. Dette blir en frodig og variert hage som gjør det mulig å skape små og intime lommer. Stemningsfull lyssetting blir med på å forsterke inntrykket. Dette blir en levende hage, med trær, busker og beplantning som får leve i sitt eget tempo og i takt med årstidene. Lekeapparatene blir av tre – ikke plast. Et velstelt, fint anlegg som lever etter naturens egne premisser.

Felles Hagehus

Nytt og gammelt i skjønn forening.

Den gamle garasjen får også nytt liv – den er totalrenovert og omdøpt til Hagehuset. Og den er virkelig noe for seg selv.
Her får beboerne et lokale de eier i fellesskap, med velutstyrt kjøkken og langbord for større selskaper. I loungen i andre etasje blir det sofamiljø og et kontor. Møtelokale, fellesmarkeringer, hjemmekontor, feiring av små og store begivenheter og et sted hver enkelt kan leie for bursdager, bryllupsfester, konfirmasjoner, jubileer eller rett og slett for å holde en hyggelig fest for nære venner – bruksområdene er mange.

Det gamle stabburet tar vi også vare på; det er pusset opp og det blir opp til sameie å bestemme hva det skal brukes til, f.eks. smørebu eller snekkerverksted. Enten en av delene eller alle sammen.
Den lille, søte lekestuen blir et sted hvor barna i nabolaget kan møtes og danne sitt eget fellesskap.



«Det skal tyte grønt ut mellom byggene».

Intervju med landskapsarkitekt Kjersti Vallevik

Bar Bakke
Landskapsarkitekter

Landskapsarkitektene i Bar Bakke holder til midt i Oslo sentrum, med kontorer i fjerde etasje du kjappest når via en heis på størrelse med et litt stort kjøleskap. Denne ultra-urbane beliggenheten til tross; herfra planlegger og skaper de grøntarealer som oser mangfold, bærekraft, vitalitet og liv. Her forteller grunnlegger Kjersti Vallevik om en dyp kjærlighet til et yrke hun i utgangspunktet hadde avskrevet, og hvorfor Stasjonshagen på Høvik skal bli et fabelaktig sted å bo.

«Jeg vokste opp på Ås med en landskapsarkitekt som mor og en far som jobbet på Landbrukshøyskolen. Da jeg gikk på videregående syntes jeg studentene på Ås var skikkelig dølle, uniformert med fotformsko og strikkekofter. Slik ville jeg ikke bli for alt i verden. Men så var jeg samtidig veldig glad i å skape former, da, og det å gi form. Sånn sett gled jeg inn i rollen».

Kjersti koster på seg et skjevt smil; veien blir til mens du går. Også når du går på grusganger og stier du lager selv.

«Jeg startet bar bakke i 2005 og har hatt gleden av å jobbe med mange svært spennende prosjekter. Stasjonshagen er en av dem. Det har tatt tid, den har vært på skrivebordet og i hodet mitt siden 2018. Vi blir oftere og oftere involvert allerede fra reguleringsprosessen, og da er det viktig å holde fokus, glød og entusiasme oppe helt til målstreken. For meg handler dette mye om å tegne for hånd, en kontinuerlig kreativ prosess hvor det hele tiden må være rom for endringer men hvor fokuset aldri må slippe taket. I dette tilfellet har det vært grønt, ledig og enkelt. De private hagene må både bli en naturlig og hyggelig del av anlegget og samtidig skape avskjerming. Det er mange ting å ta hensyn til; tomtens anskaffelse og offentlige krav setter sentrale premisser. Tomten har en høydeforskjell på 16 meter, dette blir et avgjørende element i utformingen. Den blågrønne faktoren er også viktig, anlegget må klare å håndtere overvann. Det har også kommet nye krav til at plantene vi bruker skal ha naturlig tilhørighet til området, brannoppstillingsplasser og praktisk adkomst til søppelkassene er også ting vi må ta hensyn til. Og basert på dette, egne erfaringer og ønsker skal vi forme et grøntanlegg som skaper gleder for alle som bruker den – tobeinte, firebeinte, seksbeinte og bevingede».

«Et slik anlegg må inkludere beboerne fra dag én» fortsetter Kjersti, «hekker og uteplasser må bli en naturlig del av vedlikeholdet. Jeg har sett prosjekter – heldigvis ikke våre egne – hvor tujahekken har blitt 15 meter høy og hvor staudene klippes som gress. Jeg ønsker grøntanlegg som tåler å se litt rufsete ut, hvor gress og blomster blir høye nok til at insektene trives. Dette blir viktigere for hver dag. Det skal være grønt, ledig og enkelt, uten harde flater. Heller grusganger og kantstein enn betong. Vi må også skape et grøntanlegg med nok romslighet; det må være like fint om tredve år og fungere bra for menneskene som bor der da».

«Å etablere et nytt prosjekt i et eksisterende boligområde krever gode tanker og smart planlegging», avslutter landskapsarkitekten Kjersti. «Etter noen år skal det aller helst se ut som det alltid har vært der. Vi planlegger å skape et grønt og fint anlegg som reflekterer den aller første tanken jeg fikk da jeg så prosjektet for første gang – det skal tyte grønt ut mellom byggene».

Utomhus
Hagehuset
Lekestuen
Stabburet
Villa Skogly
Lekeapparater
Innkjørsel garasje
Næringslokalet
Snoveien
RENOVASJONSPUNKT
A
B
C
D
E
F
SEDUM
BYGG
PLEN
TRAFO
NATURGRAS MED BLOMSTER
NATURGRASBLANDING
Quercus robur
N
Jernbanestasjon
Treningsrom
Felles takterrasse for beboere i bygg C
Gjesteleiligheter
Gjennomgang til Høvik Stasjon

Ekstrakvaliteter på rekke og rad.

TO GJESTELEILIGHETER
I tillegg til de sjarmerende felleshusene, som i kraft av seg selv er sjelden kost, har Stasjonshagen enda mer å by på. Det blir to gjesteleiligheter i bygg E, fullt utstyrt med bad, soverom og kjøkken. Slik kan alle som bor i Stasjonshagen ha overnattingsbesøk av slekt og venner, helt uavhengig av plassen de disponerer i sin egen leilighet.

TRENINGSROM
På bakkeplan i bygg C blir det et treningsrom på ca. 65 kvadratmeter, utstyrt med flere treningsapparater. For dem som ennå ikke har kommet i gang – fra nå av finnes det ingen unnskyldning lenger.

TAKTERRASSE
Beboerne i bygg C får også sin egen takterrasse. Her blir det sol fra den står opp til den legger seg, utsikt over Høvik og fjorden både inn mot Oslo og ut mot Middagsbukta. Takket være solide, fine utemøbler blir dette et sted det er fint å bruke tid på.

NÆRINGSLOKALE
Vi ønsker at Stasjonshagen skal bli en naturlig, fin og sosial del av lokalmiljøet på Høvik. Derfor bygger vi et næringslokale i bygg A mot Høviksvingen, hvor alle som bor i området – både i og utenfor Stasjonshagen – kan møtes.

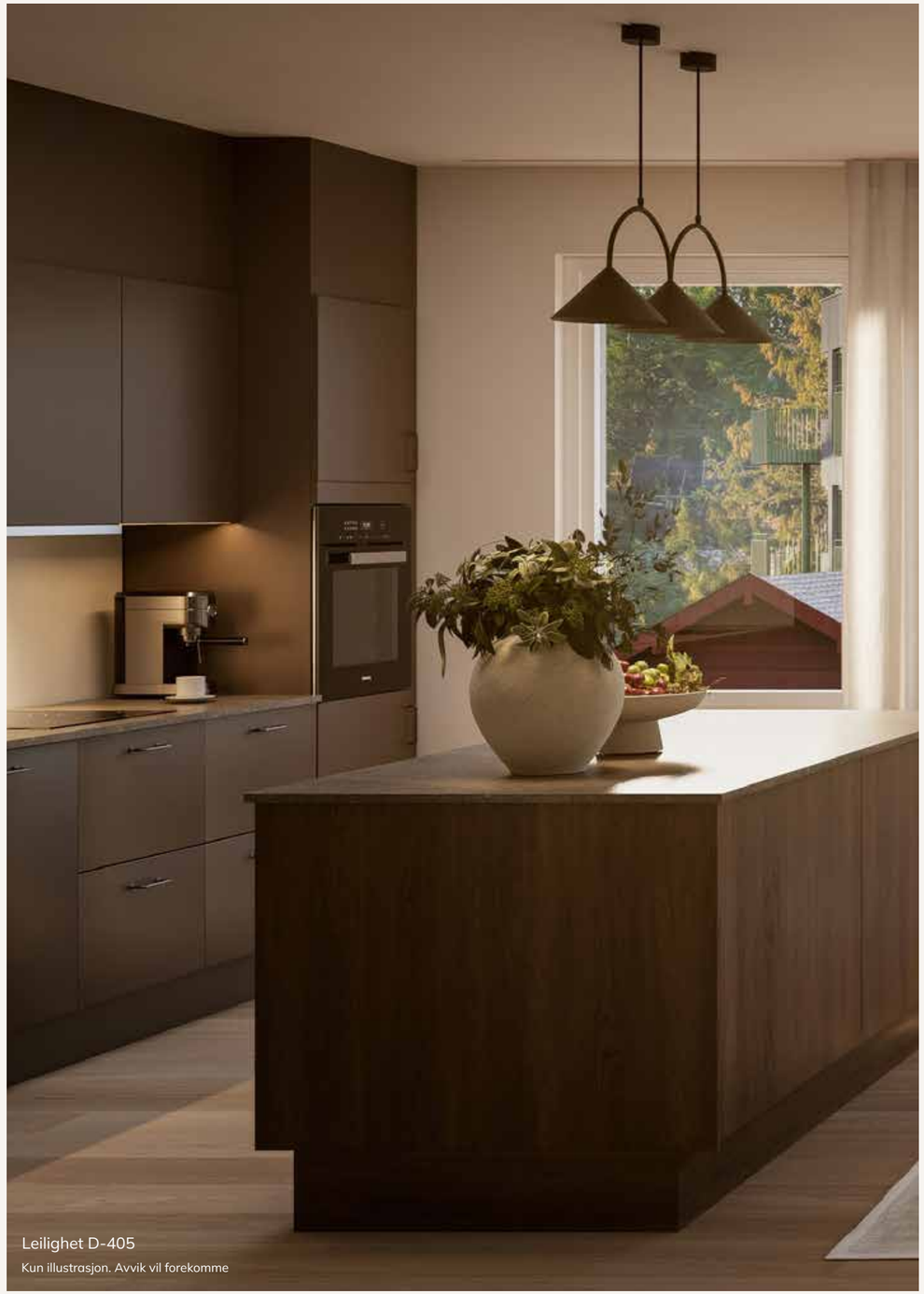
PARKERING
I Stasjonshagen blir det anlagt et parkeringsanlegg under bakken, hvor de som bor i leiligheter fra 60 kvm og oppover får mulighet til å kjøpe plass. Garasjeplassene blir tilrettelagt for ladebokser, og det er opptil hver enkelt om de ønsker å montere en. I tillegg blir det ca. 10 gjesteparkeringsplasser, og det legges også opp til 3 bildelingsplasser.

SYKKEL OG HUNDEDUSJ
Med E18 i tunnel blir Høvik og Stasjonshagen et perfekt sted for sykkel. Dette har vi tatt hensyn til, i forbindelse med garasjeanlegget blir det et fint rom for vedlikehold av sykler med eget opplegg for sykkelvask. Det blir også bygget en helt egen hundedusj i tilknytning til garasjeanlegget.

3 - Leilighetene

Leilighet D-405

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Slett himling er tilvalg.



Leilighet D-405
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Når du kommer inn i en av leilighetene i Stasjonshagen blir kvalitetene du opplever i hagen med deg inn. Balkongene blir romslige og solrike, buet og malt i en farge som tar igjen formene fra trærne og buskene du ser på utsiden. Interiøret holder den samme høye standarden, både på de mindre leilighetene mellom 33 og 50 kvadratmeter og de virkelig store opp mot 124 kvadratmeter – vannbåren gulvvarme, énstavsparkett, fliser i 60x60 cm på badet og baderomsinteriør fra HTH som matcher interiøret på kjøkkenet. Her får du også integrerte hvitevarer.

Planløsningene er gjennomtenkte; mange av leilighetene blir gjennomgående og får fleksible planløsninger hvor du kan velge mellom et ekstra soverom eller større stue. Gode planløsninger, god lagringsplass og enkelte leiligheter med sjøutsikt – dette blir et leilighetsprosjekt hvor ingen ting blir overlatt til tilfeldighetene.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Kjøkkenkjærlighet som holder.

Ideen om HTH ble unnfanget for snaue 60 år siden i et dansk hønsehus, da kjøkkensnekkerne Hans, Torben og Henning spurte seg selv: Det må da gå an å gjøre det bedre? Svaret skulle vise seg å være et rungende ja – i dag er HTH en anerkjent merkevare i store deler av Nord-Europa. På Alnabrusenteret i Oslo ligger det et HTH-kjøkkensenter hvor Anne-Lise, Christin og Christine skal fortelle om god prosjektering, fordelen med lydhøre arkitekter og hvordan kulinarisk likestilling har ført til enorm fremvekst av utstyr og gadgets på norske kjøkken.

Hadde det ikke vært for den digre logoen på inngangsdøren, ville det vært fristende å tro at lokalene huset en fancy kafé – fine møbler, flott lys og en sympatisk mann i kjøkkenforkle som serverer høyreiste bakervarer til en gjeng med blide mennesker. Anne-Lise Carlsen, Christin Grøtting og Christine Glestad er alle supererfarne kjøkkenskrivere, og startet praten med å forklare de blide menneskene og den fancy gjærbaksten.

«Du begynner ikke i HTH rett fra gata», forteller de. «Gjengen der ute er nyansatte som skal kurses. For å jobbe i HTH må du bli sertifisert kjøkkenekspert, et opplegg utviklet av utdanningsavdelingen på hovedkontoret i Danmark. Det skjer både lokalt og i København, vi har vært der alle tre. Du lærer om ulike materialer, hva som gjør et kjøkken bra og god salgsteknikk. Med den kunnskapen på plass kan vi møte kundene våre på best mulig måte, og jekke planene de har både opp og ned for å komme frem til løsningen som vil passe dem best.»

Etter mange år i bransjen har damene sett store endringer på norske kjøkken, både i plassering, stil og kvalitet. Og endringene er utelukkende positive.

«Kjøkkenet har i mye større grad blitt en integrert del av boligen», sier Christin. «Som også gjør at løsningen får større fokus. Tidligere ble det svært ofte levert helt hvite kjøkken med stålhåndtak.

Anne-Lise Carlsen, Christin Grøtting og Christine Glestad

«I Stasjonshagen har vi landet på pakker og løsninger vi føler passer både byggene, leilighetstypene, målgruppen og området. Slik kan vi klare å leve opp til løftet vårt, kjøkkenkjærlighet som holder».

Når eiendomsprosjektene var ferdige og folk hadde overtatt leilighetene, sto det ofte containere igjen på utsiden i en kort periode, og vi så altfor ofte at både kjøkken og garderobeskap ble skrellet vekk og kastet umiddelbart etter overtakelse. Det var et trist syn. Men med dagens tilbud av tilvalg, ulike pakker å velge mellom og grundig prosjektering i forkant, skjer dette så godt som aldri lenger. Ekte bærekraft på kjøkkenet.»

Som bringer oss til Stasjonshagen på Høvik, et eiendomsprosjekt Anne-Lise, Christin og Christine har viet mye tid, entusiasme og fokus til.

Christine forteller: «Siden kjøkkenet har blitt en så viktig del av en bolig, ønsker vi å bli tatt med så tidlig som mulig i planleggingen. Et godt samarbeid mellom oss, arkitekt, utbygger og megler er det ideelle – alle har høy kompetanse på sitt område, men ingen kan alt. Alt blir bedre med dialog, og det har vi fått til her. Vi vet hvordan et godt kjøkken bør se ut og hva det bør inneholde, og arkitektene tegner det inn. I Stasjonshagen har vi landet på pakker og løsninger vi føler passer både byggene, leilighetstypene, målgruppen og området. Slik kan vi klare å leve opp til løftet vårt, kjøkkenkjærlighet som holder».

For å spisse løsningene, valgmulighetene og tilbudet enda mer, har HTH en svært grundig tilvalgsprosess.

«Vi arrangerer en kundekveld og et informasjonsmøte for alle som har kjøpt leilighet i prosjektene vi har vært med på», sier Anne-Lise.
«Her går vi gjennom alle løsningene vi har levert, og hva vi kan levere i tillegg. Siden HTH også leverer interiør til baderom, ønsker vi å levere løsninger hvor hele boligen henger sammen. Vi oppfordrer alle til å komme, helt uavhengig av om de har tenkt å gå ut over standardløsningene eller ikke. Det aller viktigste for oss er fornøyde kunder, og vi opplever at de som kommer er genuint interessert i det vi har å komme med.
Vi har riktignok observert et litt ujevnt fokus når det kommer til kjøkkenløsningene våre», avslutter Anne-Lise med et smil som både er lurt, skjevt og overbærende.

«Mennene har for alvor kommet inn på kjøkkenet, og det merker vi på hva de er opptatt av.
Menn har en tendens til å betrakte seg selv som gourmetkokker, enten eksisterende eller aspirerende. Svært mange har oppdaget at de går med en Oliver, Ramsay eller Hellstrøm i magen. Det finnes menn som både er opptatt av interiøret og de tekniske duppedittene de kan få inn – og menn som utelukkende bryr seg om duppeditter. Damp, airfry, integrerte pizzaovner som bikker 450 grader, gass, induksjon, ovner med dører som glir inn under ovnen, oppvaskmaskiner som viser resttid med lys på gulvet – det finnes nesten ingen grenser for hva enkelte ber om. Og heldigvis klarer vi å levere alt sammen.»

 Kun illustrasjoner. Avvik vil forekomme

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

2-roms

Gode planløsninger er viktig for alle leiligheter – for små er det helt avgjørende. En av arkitektene bak Stasjonshagen bor selv i en relativt liten leilighet, og har tatt med seg erfaringen fra dette inn i prosjektet. Det vil du merke – her er hver eneste kvadratmeter disponert med kloke baktanker.

Toromsleilighetene varierer fra 40 til 45,5 kvadratmeter, og leveres med jevnt over god kvalitet på interiøret. Du kan velge mellom to konsepter på kjøkken og baderomsinteriør, slik at du flytter inn i et nytt hjem tilpasset din egen stil og egne preferanser.

Konsepter – Tidløs og Jordnær →

Konsept 1

TIDLØS

For 2-roms

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Tidløs bygger på enkelhet og renhet. Utgangspunktet er lyse beige vegger; som gir rommet et klassisk preg med en moderne friskhet. De lyse tonene åpner rommet, slipper inn lyset og gir en luftig følelse som holder det vakkert gjennom skiftende lys og årstider. Fargene er subtile, men fremhever interiøret på en måte som gjør at rommet alltid føles velbalansert og gjennomført.

Dette konseptet er for deg som foretrekker varighet og ikke styres av kortsiktige trender, men som likevel setter pris på små endringer uten at helhetsinntrykket blir forandret.

Konsept 2

JORDNÆR

For 2-roms

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Navnet beskriver dette konseptet svært presist – her henter vi inspirasjon fra naturen. Kjernen er kombinasjonen av mørk eik og varme, beige nyanser. Sammen skaper dette en stemning preget av trygghet og det solide; eiken gir følelsen av styrke, dybde og varig kvalitet, de lysere tonene gir varme og balanse. Resultatet er et rom som både er lunt og stilfullt.

Ønsker du et hjem som knyttes tett opp mot naturlige verdier, er Jordnær konseptet du bør velge.

2-roms leilighet C-106, «Jordnær»

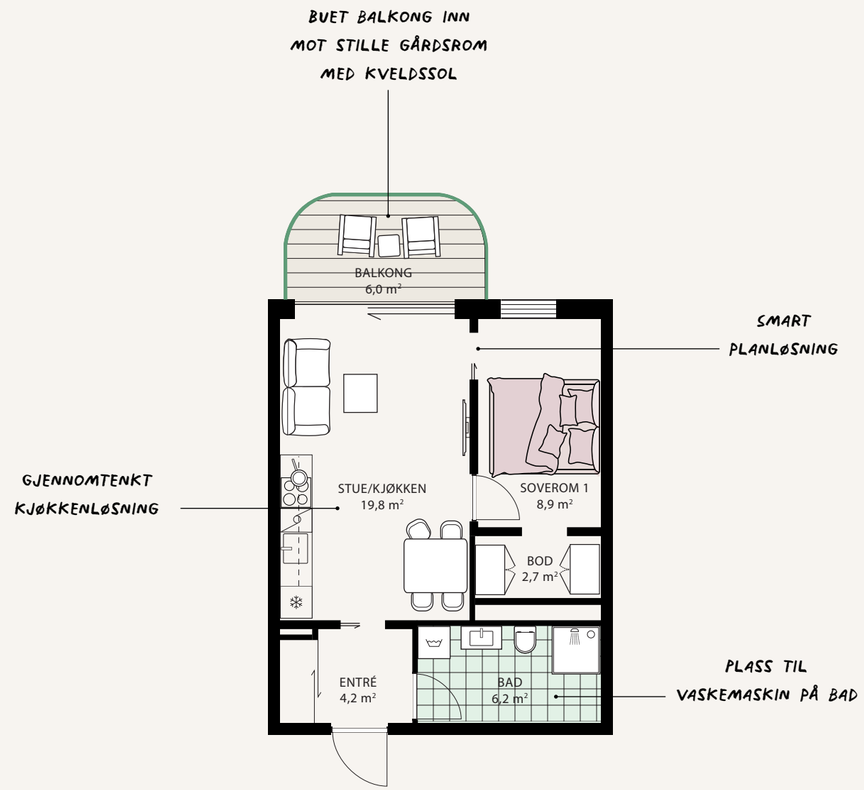
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Leilighetstype

2-roms

Sum BRA-i: 45,5 kvm

Leil. D-205, D-305



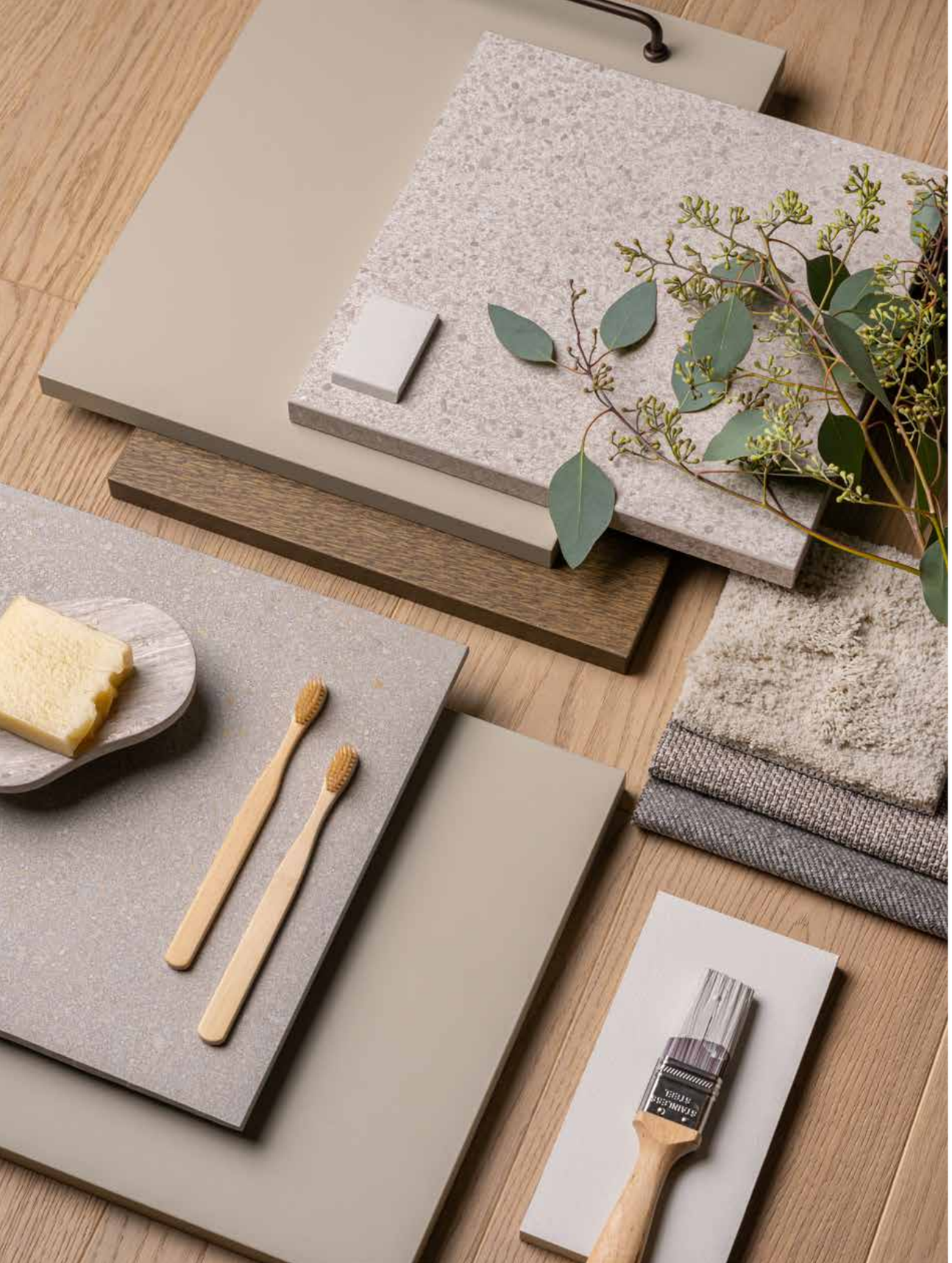
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Slett himling er tilvalg.

3- og 4-roms

Her blir ingenting overlatt til tilfeldighetene – gjennomgående planløsninger som skaper flyt og naturlig overgang mellom rommene og dagslys fra flere sider. Enkelte vil også ha sjøutsikt og egen, privat takterrasse.

Noen av fireromsleilighetene har tilvalgsmulighet mellom et ekstra tredje soverom eller større stue. Treromsleilighetene blir på mellom 58 og 75 kvadratmeter, og fireromsleilighetene mellom 92 og 124,5 kvadratmeter. På de store leilighetene kan du velge mellom to premium konsepter på kjøkken og baderomsinteriør.

Premium konsepter – Morgenro og Lunhet →



Premium konsept 1

MORGENRO

For 3 og 4-roms

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Morgenro er inspirert av overgangen mellom natt og dag – de stille øyeblikkene der verden gradvis våkner til liv. Denne fargepaletten består av varme grå og greige nyanser (den perfekte harmonien mellom grå og beige), og gir en stemning som både er rolig og raffinert. De grå tonene gir dybde og stillhet, mens greige gir et mykere og mer elegant preg. Samspillet mellom disse gir rommet en behagelig rytme, der den evige endringen i dagslyset gir en romfølelse som aldri er helt den samme.

Dette konseptet er for deg som ønsker et moderne og elegant hjem, men som likevel aldri vil oppleves som strengt. Reflektert, balansert og tidløst – dette er Morgenro beskrevet med fire ord.

Leilighet C-401, «Morgenro»

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Premium konsept 2

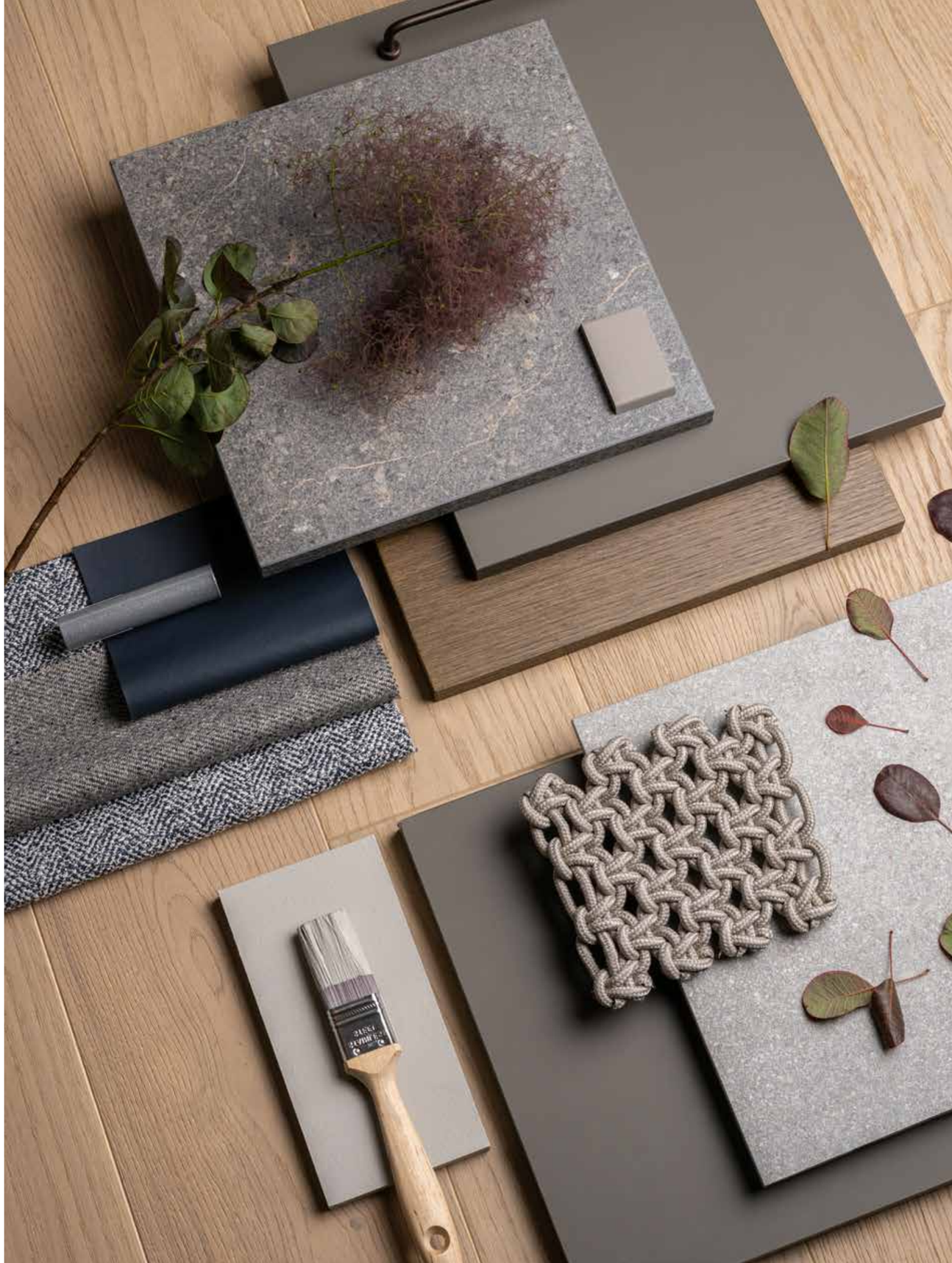
LUNHET

For 3 og 4-roms

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

I Lunhet settes varme og nærvær i sentrum. Mocca og varm, mørk beige skaper en rik og inkluderende atmosfære – de dypere nyansene gir karakter, de lysere tilfører en dempet mykhet. Resultatet er et rom som både oppleves som innbydende og komfortabelt, uten å miste inntrykket av underliggende eleganse.

Dette konseptet er for alle som ønsker et hjem som både uttrykker følelsen av omsorg og inkludering, et miljø som inviterer til samvær, gir trygge rammer og samtidig utstråler en diskret form for luksus.



Leilighet C-401, «Lunhet»

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Konsept «Morgenro»

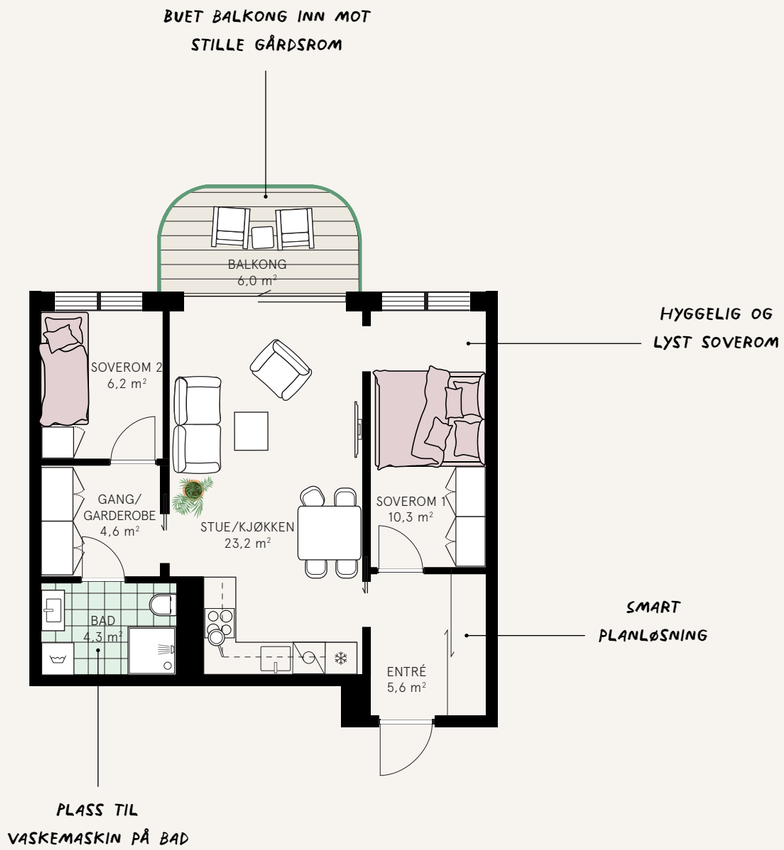
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

Leilighetstype

3-roms

Sum BRA-i: 58 kvm

Leil. D-202, D-302, D-402



3-roms leilighet D-202

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

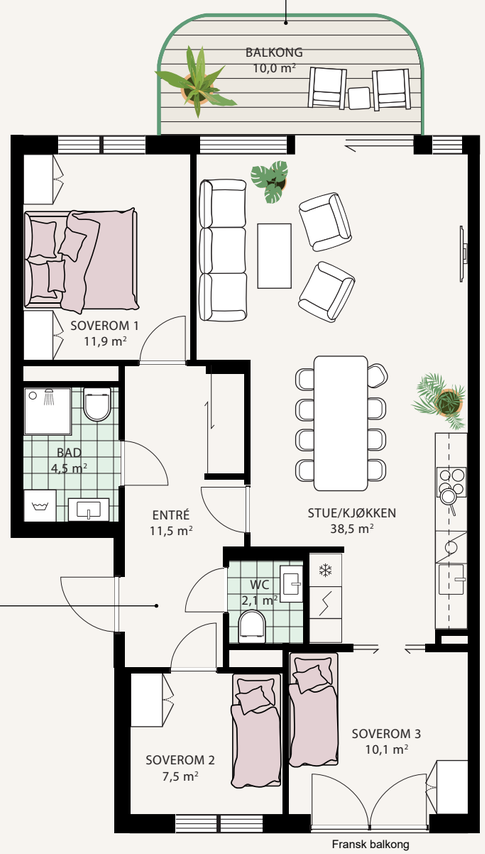
Leilighetstype

4-roms

Sum BRA-i: 92 kvm

Leil. D-203, D-303, D-403

BUET BALKONG INN MOT ROLIG GÅRDSROM OG MED KVELDSSOL



GODE OPPBEVARINGS-MULIGHETER I ENTRE OG GOD PLASS TIL Å HENGE FRA SEG.

Mulighet for kjøp av garasjeplass.

Leilighetstype

4-roms

Sum BRA-i: 124,5 kvm

Leil. D-405

Mulighet for kjøp av garasjeplass.

HOVEDSOVEROM MED EGET BAD – OG DU KAN BESTILLE SKREDDERSYDDE GARDEROBELØSNINGER.

4-roms leilighet D-303

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms leilighet D-303

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms leilighet D-405, slett himling er tilvalg

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms leilighet D-405, slett himling er tilvalg

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms leilighet D-502

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

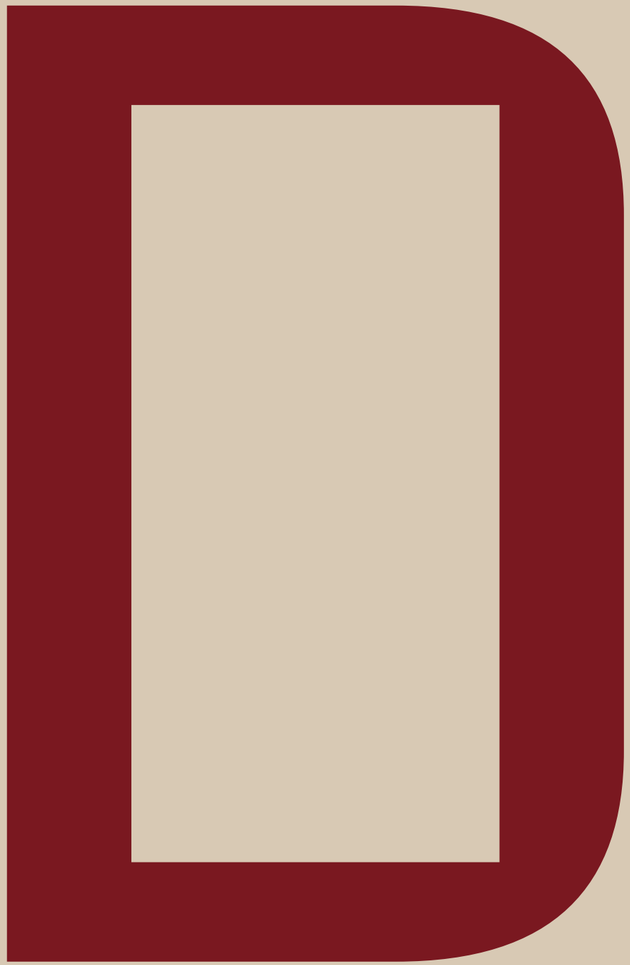
Leilighetstype

4-roms

Sum BRA-i: 119 kvm

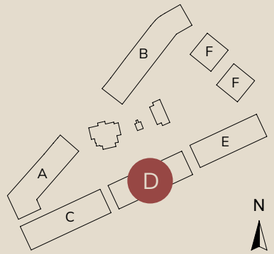
Leil. D-502

Mulighet for kjøp av garasjeplass.

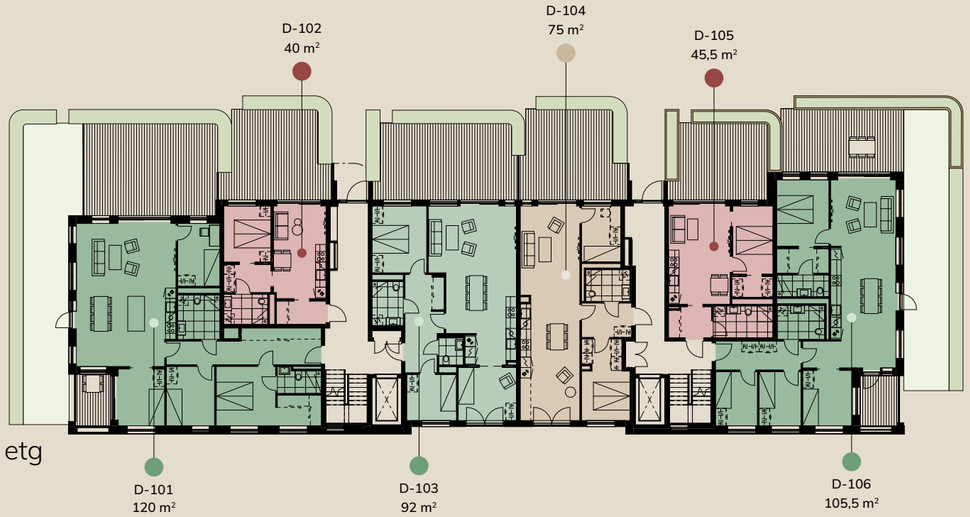


Etasjeplan

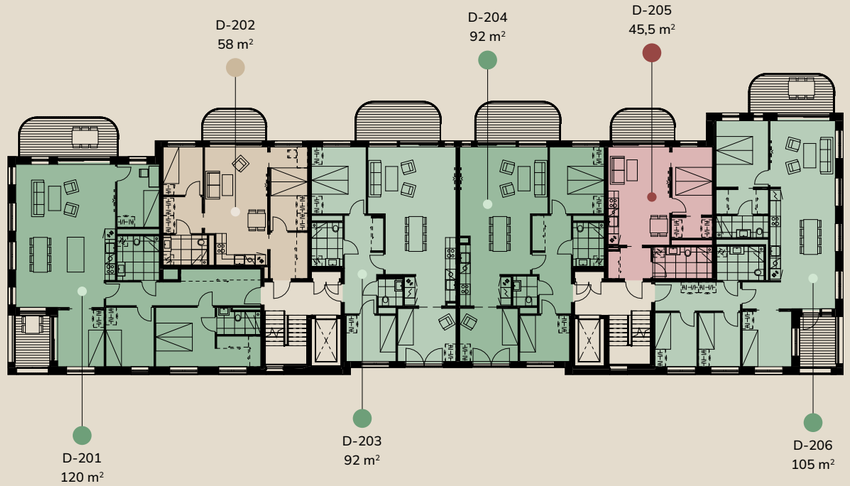
2-roms 3-roms 4-roms



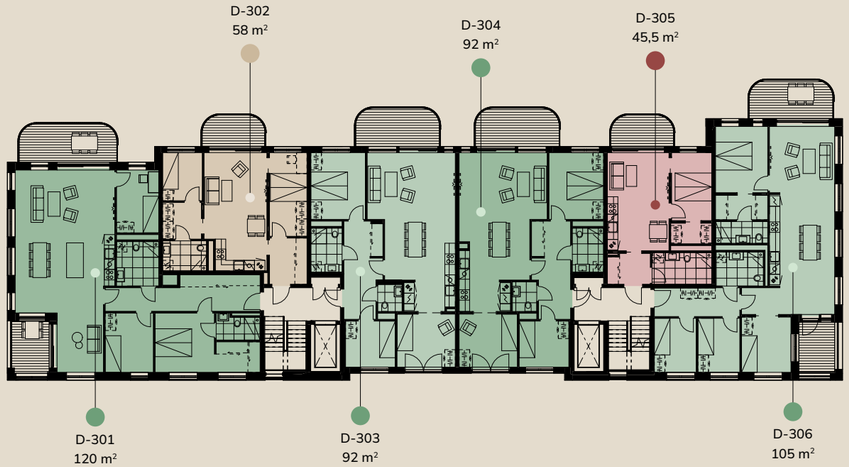
1. etg



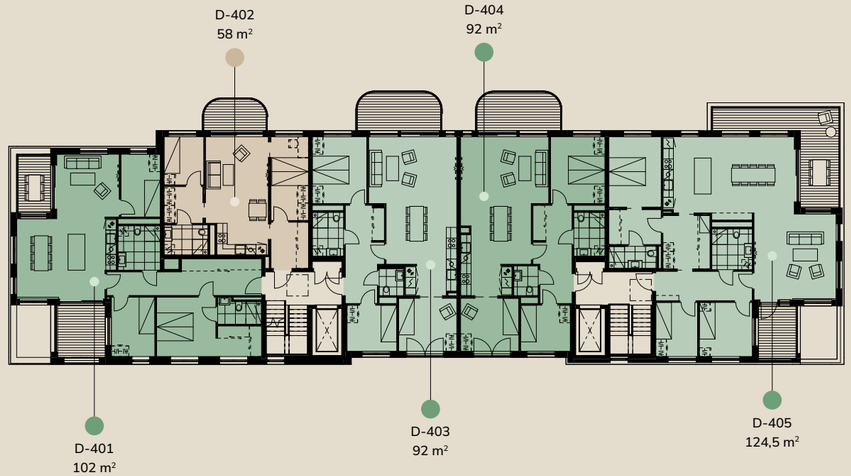
2. etg



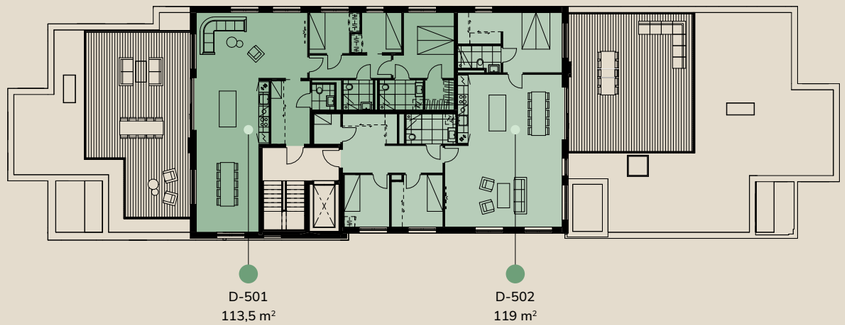
3. etg



4. etg



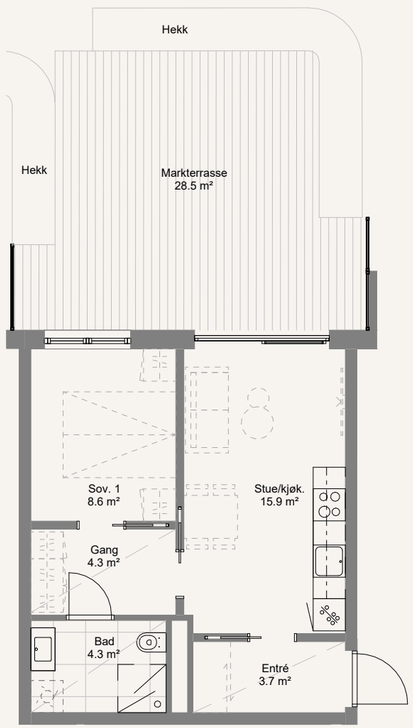
5. etg



2 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

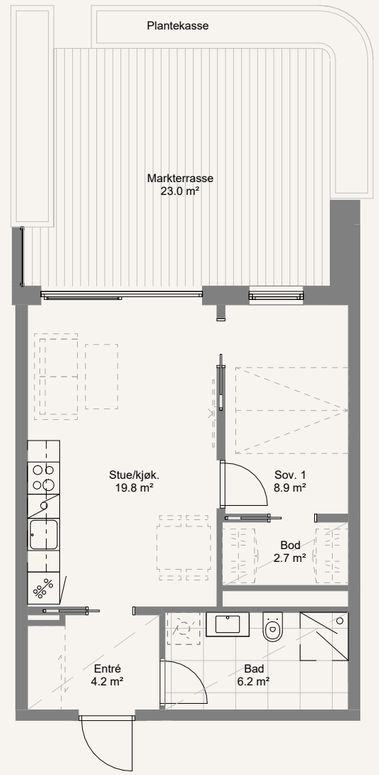
Leilighetsnr:	**D-102**
Etasje:	1
BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	2,5 kvm
Sum BRA:	42,5 kvm
TBA:	28,5 kvm



2 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

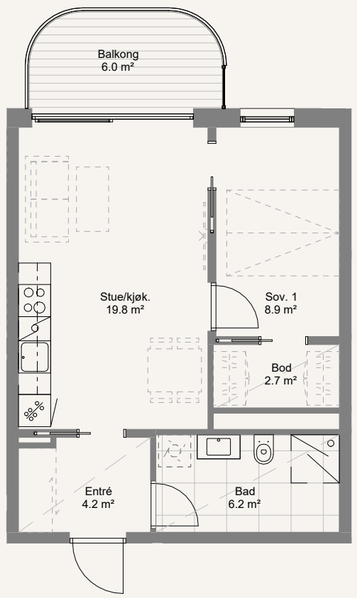
Leilighetsnr:	**D-105**
Etasje:	1
BRA-i:	45,5 kvm
BRA-e:	2,5 kvm
Sum BRA:	48 kvm
TBA:	23 kvm



2 -roms

Leilighetsnr:	**D-205, D-305**
Etasje:	2 og 3
BRA-i:	45,5 kvm
BRA-e:	2,5 kvm
Sum BRA:	48 kvm
TBA:	6 kvm

0m 1m 2m 3m 4m 5m

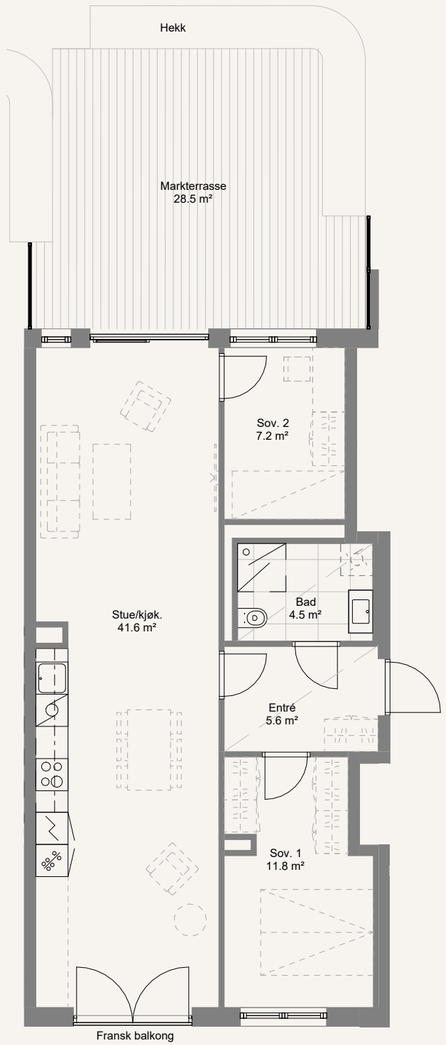


Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

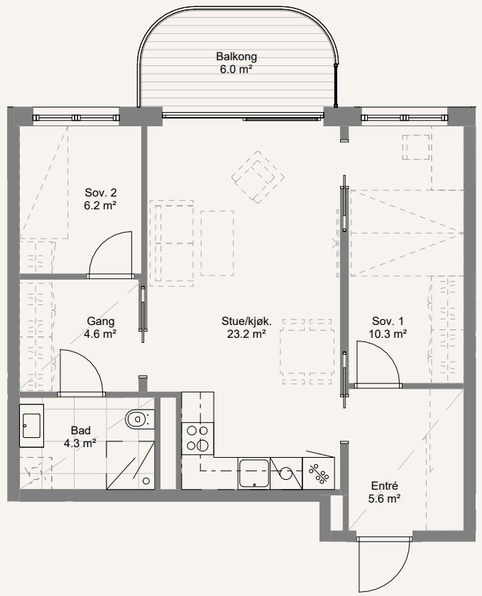
Leilighetsnr:	**D-104**
Etasje:	1
BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	80 kvm
TBA:	28,5 kvm



3 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

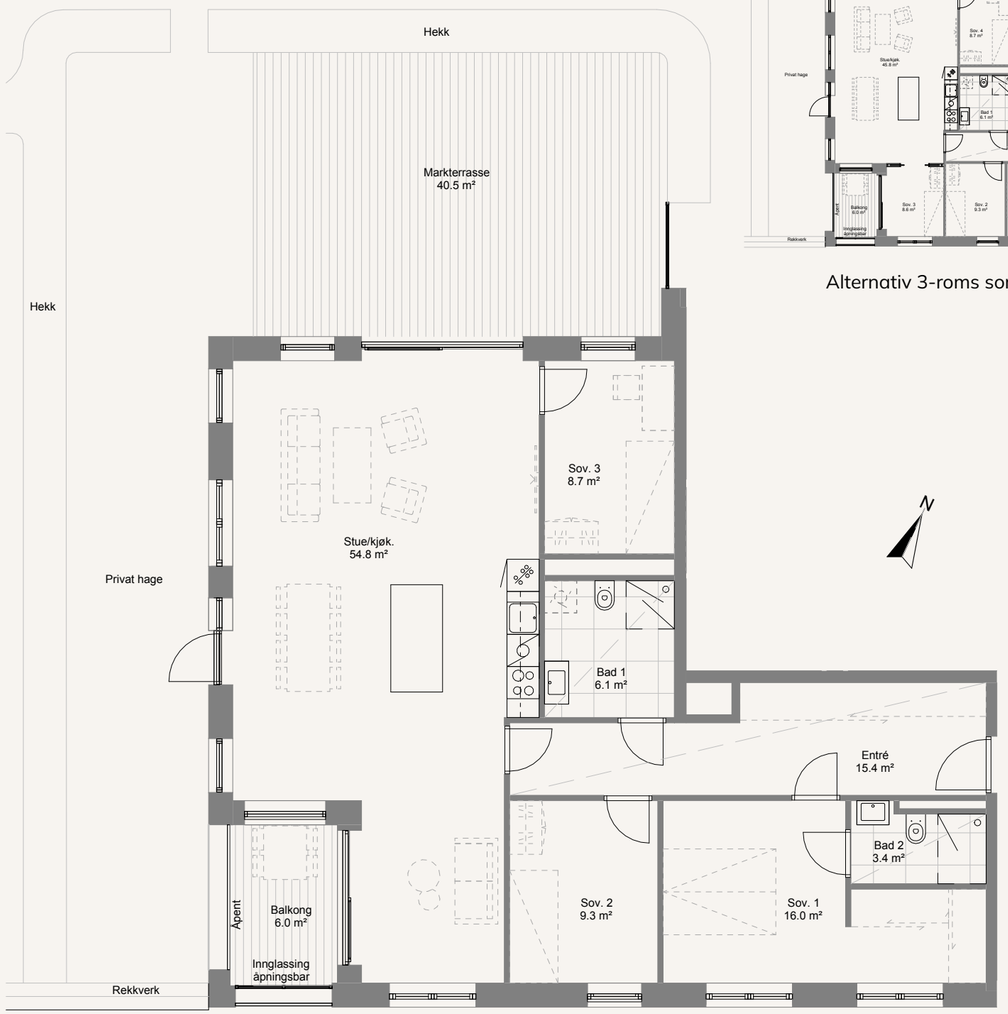
Leilighetsnr:	**D-202, D-302 , D-402**
Etasje:	2, 3 og 4
BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	63 kvm
TBA:	6 kvm



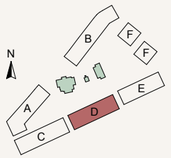
4 -roms

Leilighetsnr:	**D-101**
Etasje:	1
BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	125 kvm
TBA:	46,5 kvm

0m 1m 2m 3m 4m 5m



Alternativ 3-roms som tilvalg.



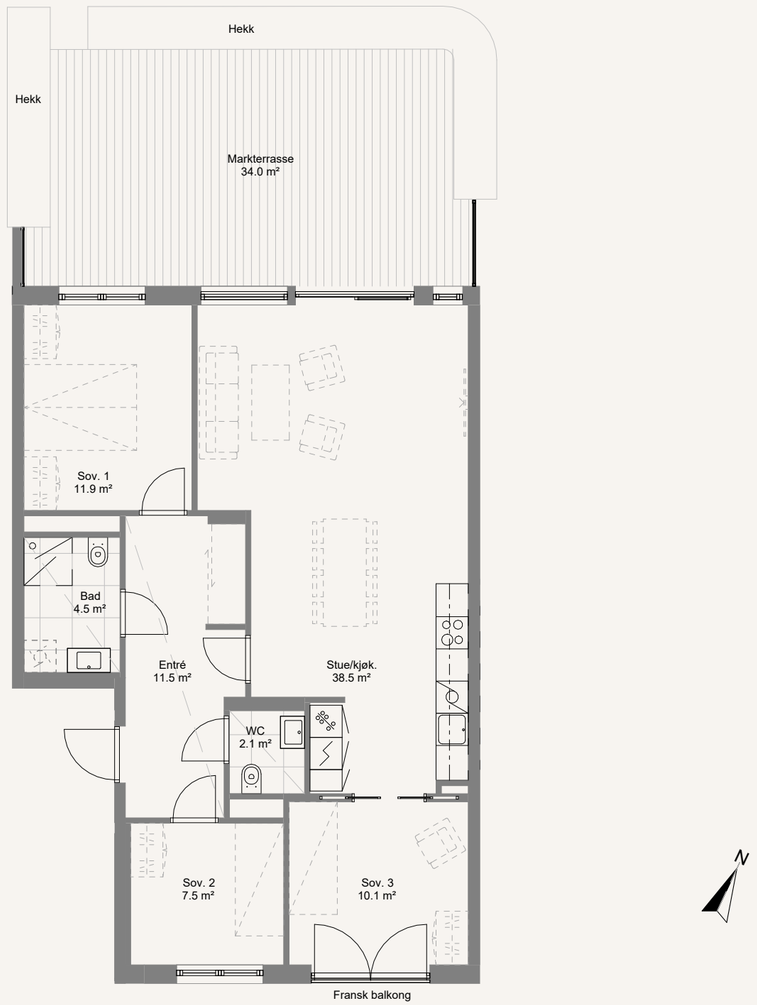
FASADE NORD-VEST

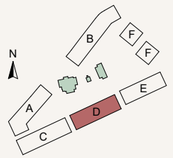
PLAN 1

4 -roms

Leilighetsnr:	**D-103**
Etasje:	1
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	97 kvm
TBA:	34 kvm

0m 1m 2m 3m 4m 5m





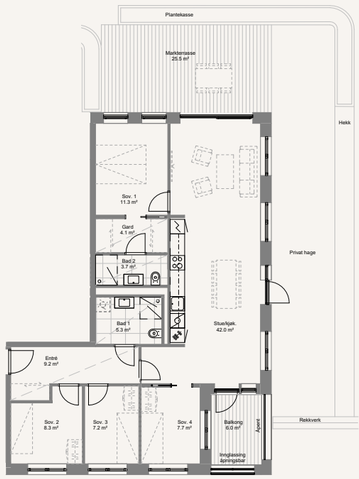
FASADE NORD-VEST

PLAN 1

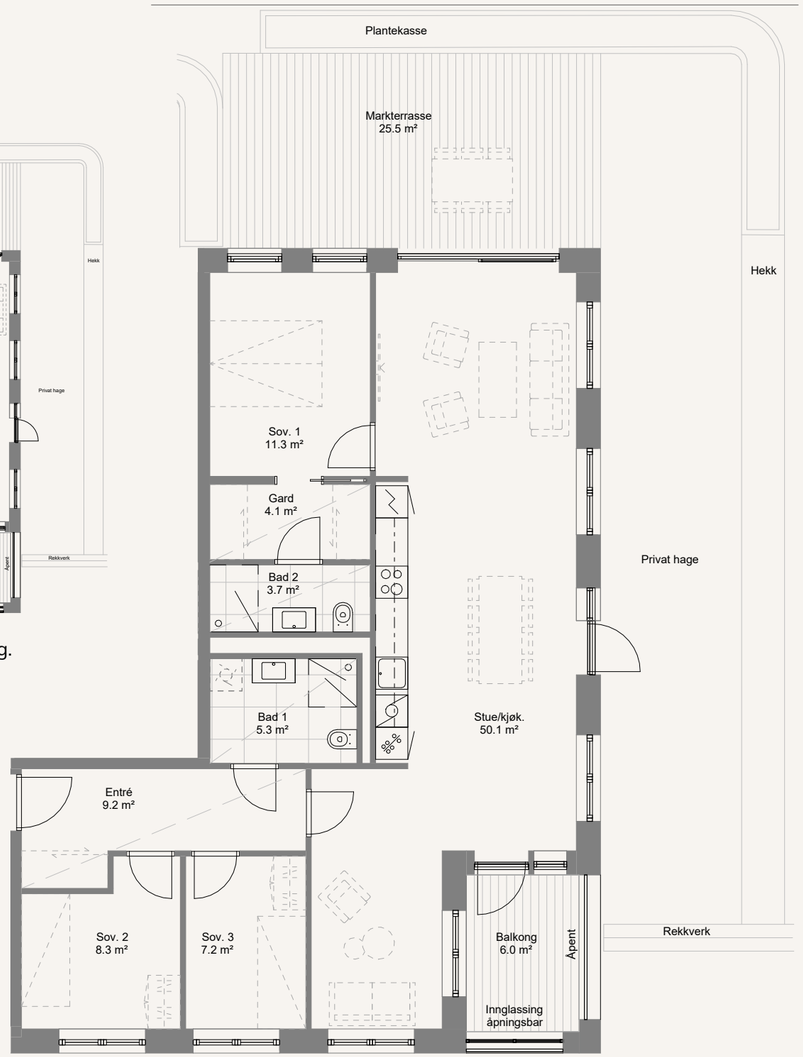
4 -roms

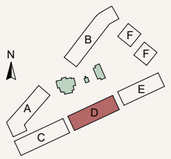
Leilighetsnr:	**D-106**
Etasje:	1
BRA-i:	105,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	110,5 kvm
TBA:	31,5 kvm

0m 1m 2m 3m 4m 5m

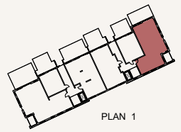


Alternativ 5-roms som tilvalg.





FASADE NORD-VEST

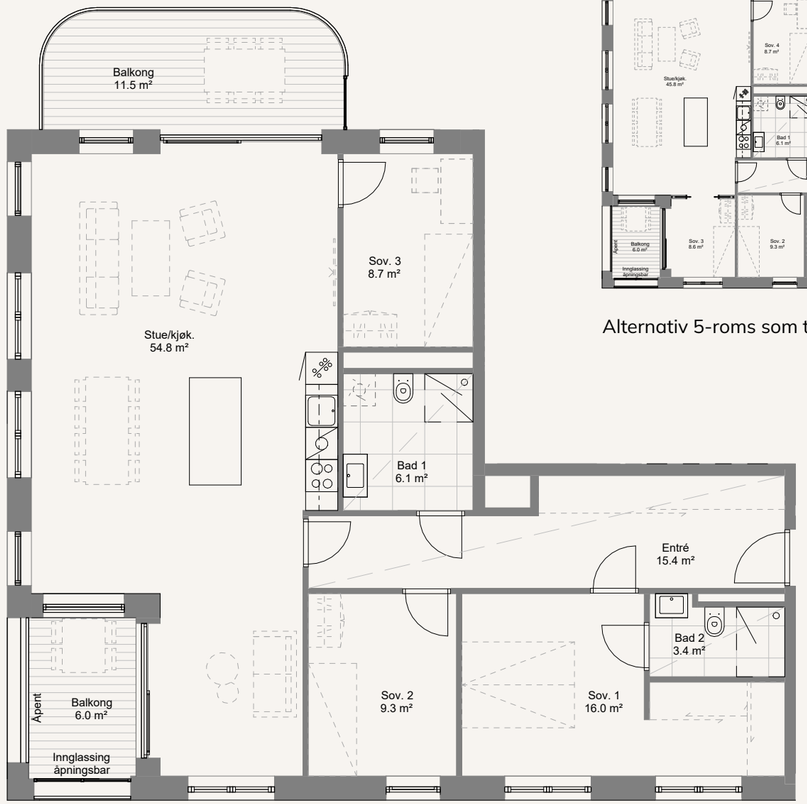


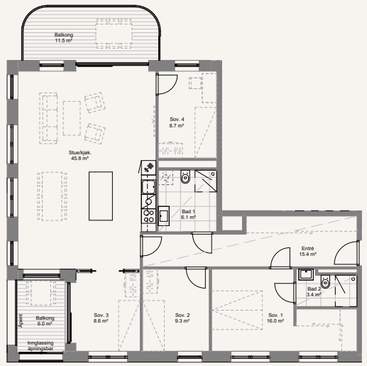
PLAN 1

4 -roms

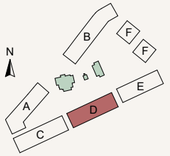
Leilighetsnr:	**D-201, D-301**
Etasje:	2 og 3
BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	125 kvm
TBA:	17,5 kvm

0m 1m 2m 3m 4m 5m

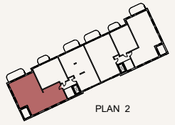




Alternativ 5-roms som tilvalg.



FASADE NORD-VEST



PLAN 2

4-roms leilighet D-301

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

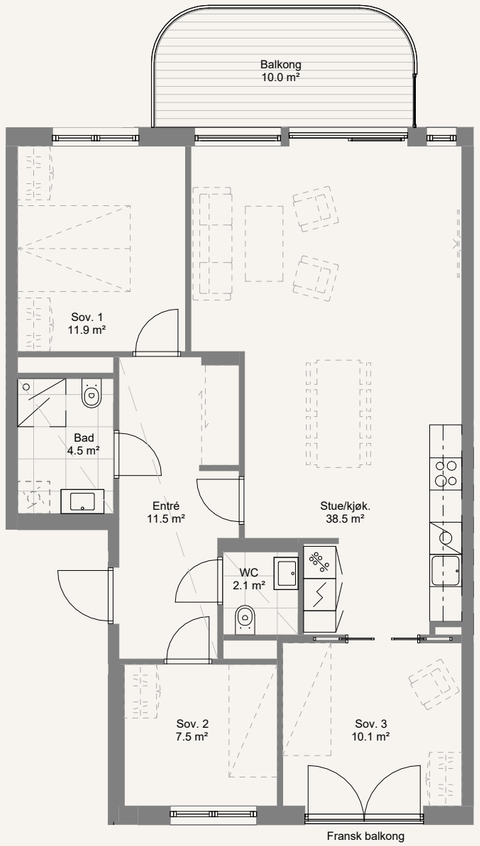
4-roms leilighet D-301

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

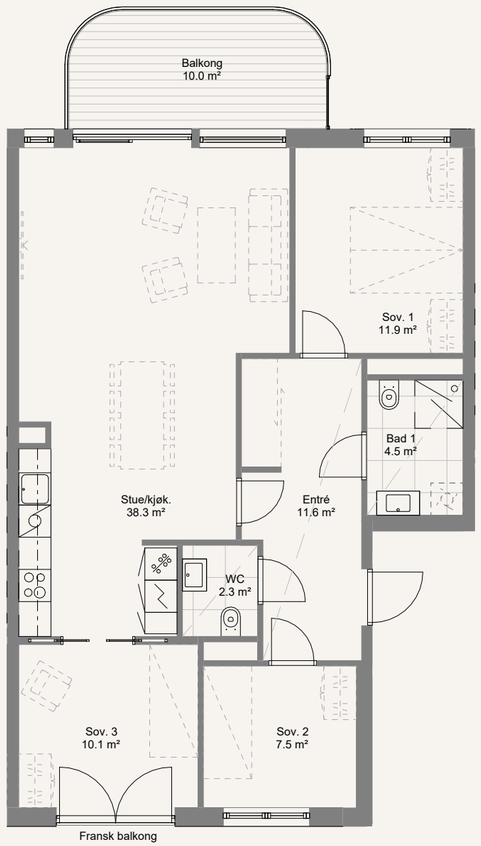
Leilighetsnr:	**D-203, D-303 , D-403**
Etasje:	2, 3 og 4
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	97 kvm
TBA:	10 kvm



4 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

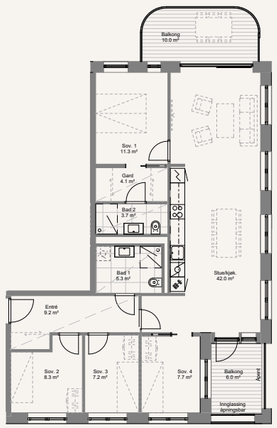
Leilighetsnr:	**D-204, D-304 , D-404**
Etasje:	2, 3 og 4
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	97 kvm
TBA:	10 kvm



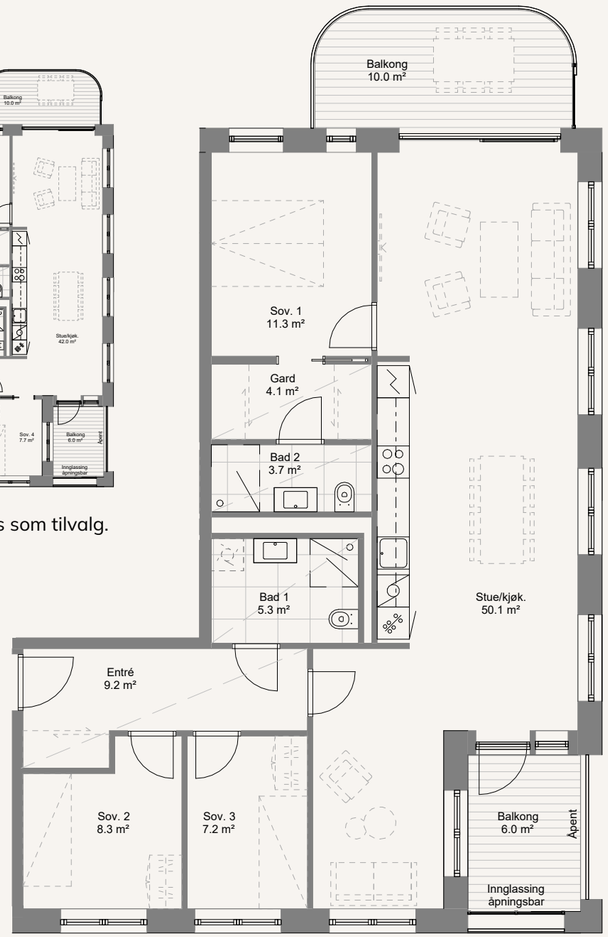
4 -roms

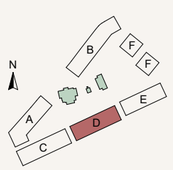
0m 1m 2m 3m 4m 5m

Leilighetsnr:	**D-206, D-306**
Etasje:	2 og 3
BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	110 kvm
TBA:	16 kvm

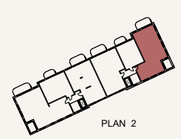


Alternativ 5-roms som tilvalg.





FASADE NORD-VEST

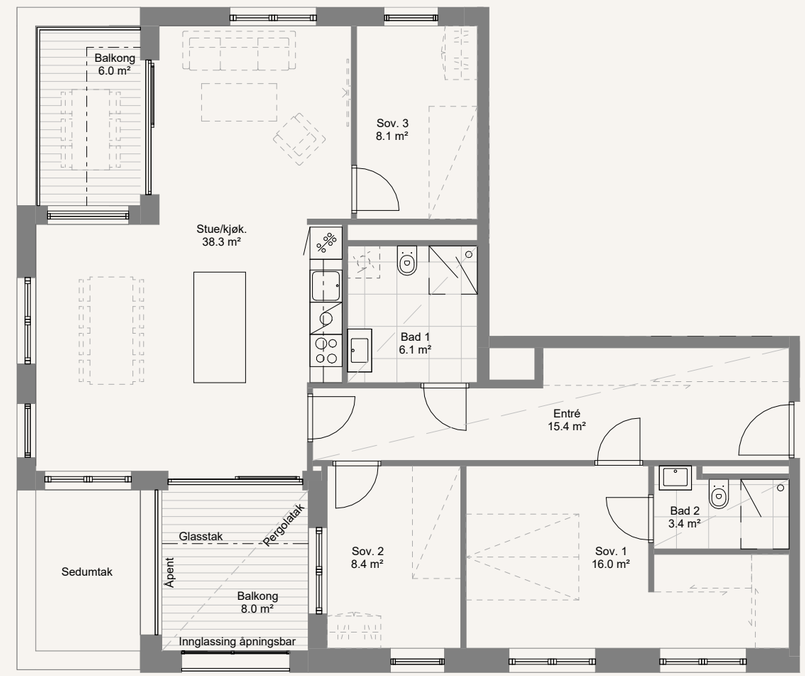


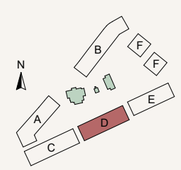
PLAN 2

4 -roms

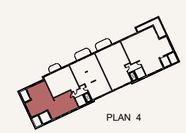
0m 1m 2m 3m 4m 5m

Leilighetsnr:	**D-401**
Etasje:	4
BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	107 kvm
TBA:	14 kvm





FASADE NORD-VEST



PLAN 4

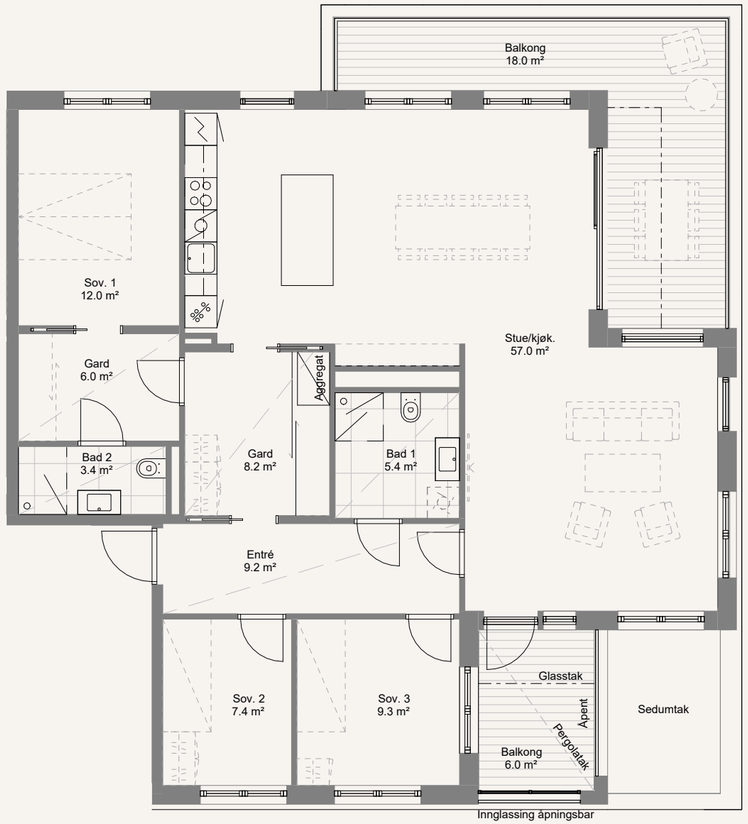
4-roms leilighet D-306

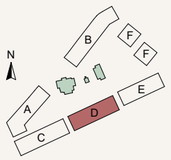
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4 -roms

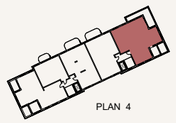
0m 1m 2m 3m 4m 5m

Leilighetsnr:	D-405
Etasje:	4
BRA-i:	124,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	129,5 kvm
TBA:	24 kvm





FASADE NORD-VEST

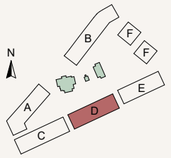


PLAN 4

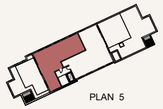
4 -roms

0m 1m 2m 3m 4m 5m

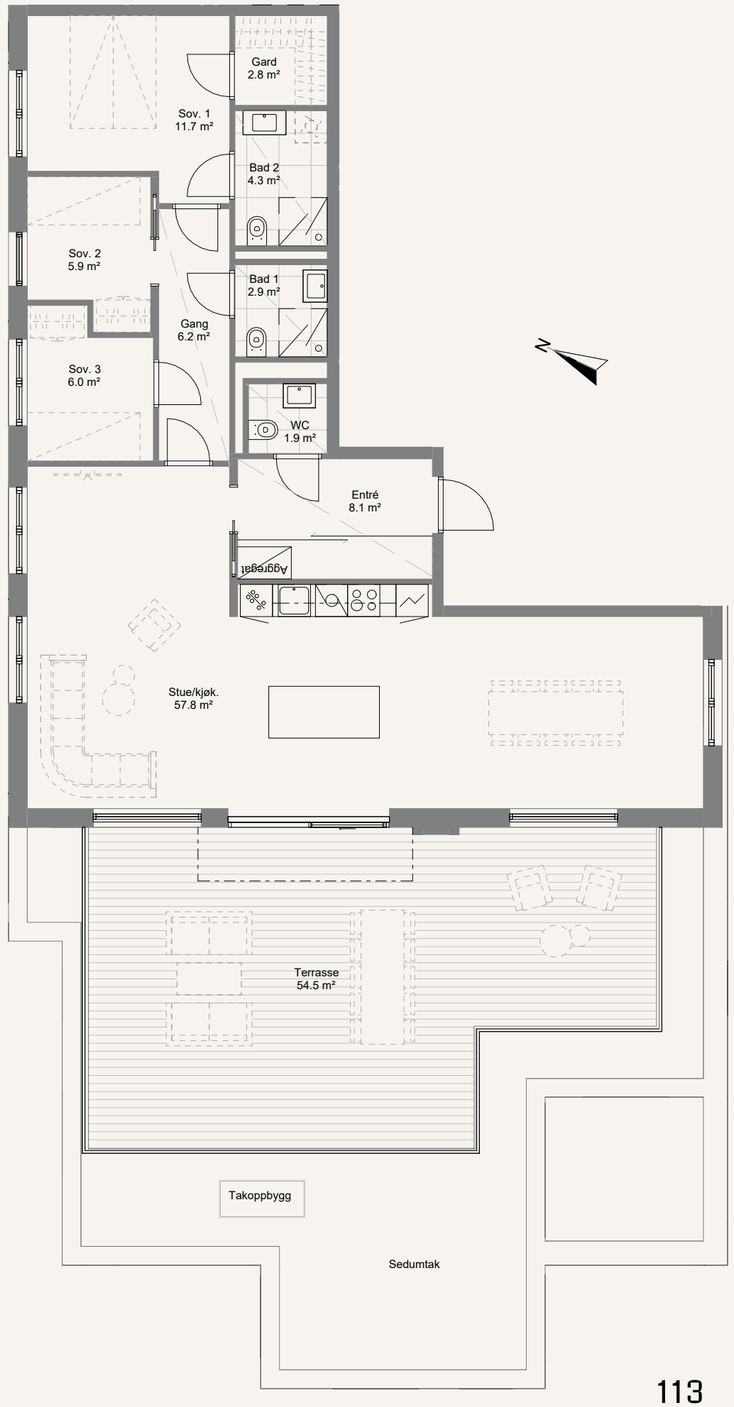
Leilighetsnr:	D-501
Etasje:	5
BRA-i:	113,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	118,5 kvm
TBA:	54,5 kvm



FASADE NORD-VEST



PLAN 5



4-roms leilighet D-501, slett himling er tilvalg.

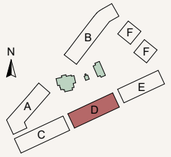
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4-roms leilighet D-502

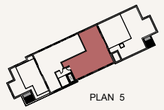
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme

4 -roms

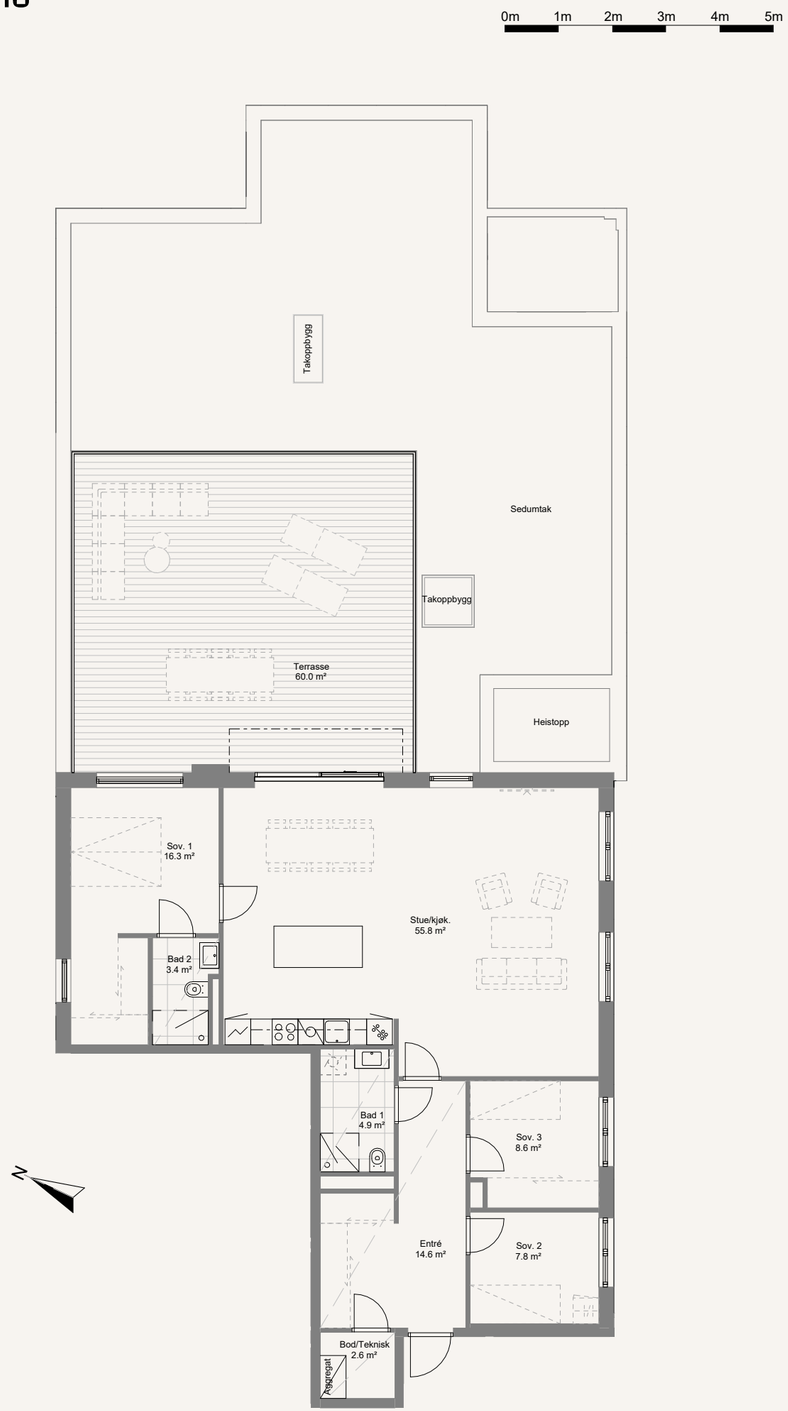
Leilighetsnr:	**D-502**
Etasje:	5
BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	5 kvm
Sum BRA:	124 kvm
TBA:	60 kvm



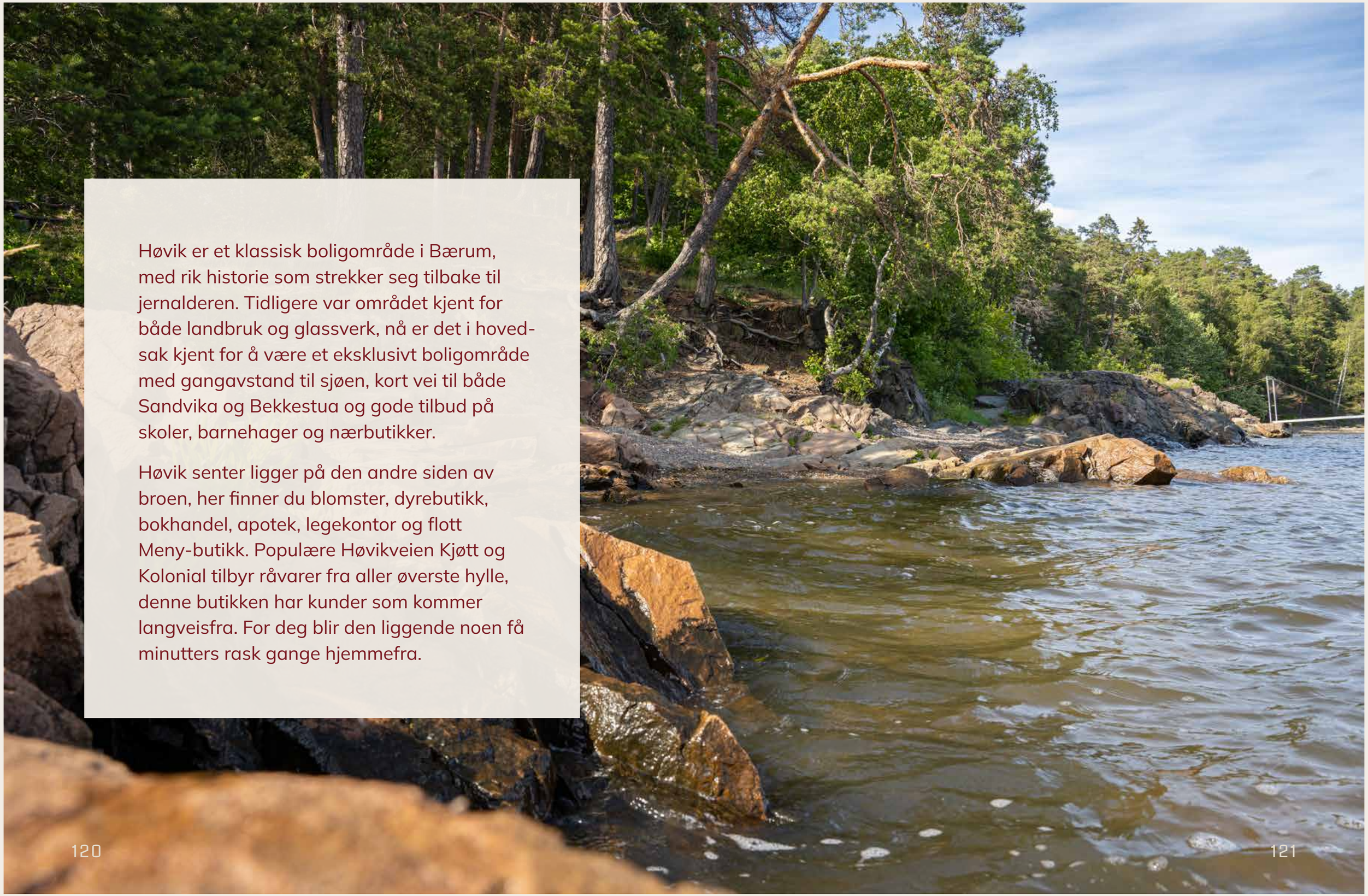
FASADE SØR-ØST



PLAN 5



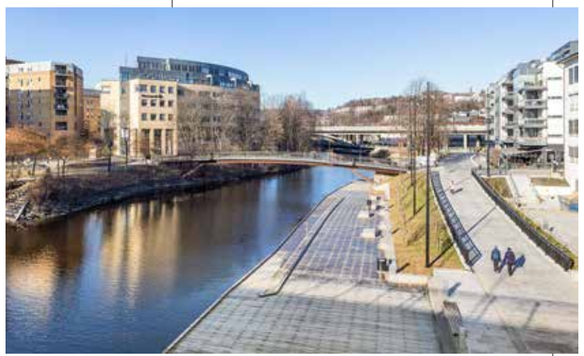
4 - Høvik



Høvik er et klassisk boligområde i Bærum, med rik historie som strekker seg tilbake til jernalderen. Tidligere var området kjent for både landbruk og glassverk, nå er det i hovedsak kjent for å være et eksklusivt boligområde med gangavstand til sjøen, kort vei til både Sandvika og Bekkestua og gode tilbud på skoler, barnehager og nærbutikker.

Høvik senter ligger på den andre siden av broen, her finner du blomster, dyrebutikk, bokhandel, apotek, legekontor og flott Meny-butikk. Populære Høvikveien Kjøtt og Kolonial tilbyr råvarer fra aller øverste hylle, denne butikken har kunder som kommer langveisfra. For deg blir den liggende noen få minutters rask gange hjemmefra.

OSLO SENTRUM
Cirka like langt til toget som til postkassa – og kun 12 min med toget til Nationaltheatret.



SANDVIKA
15 minutter med sykkel til Sandvika Storsenter.

BALLERUD GOLFBANE
5 minutter med bil.

HØVIKVEIEN KJØTT OG KOLONIAL
Rett over Ballerud Golfbane finner du en av Bærums eldste håndverksbedrifter.

KYSTSTIEN
Kun 5 minutter unna med sykkel, og du har et stort utvalg av uteaktiviteter.

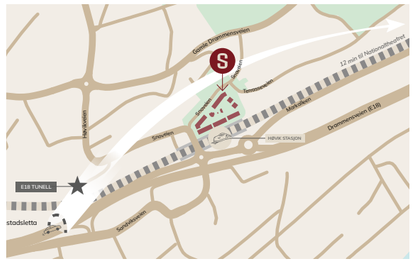
Det var etableringen av Drammensbanen i 1872 som muliggjorde at byboere enkelt kunne få tilgang til skog og mark og frisk luft.

KADETTANGEN
15 minutters sykkeltur for badstu og bad.

Tett nok på til å nyte forvandlingen – langt nok unna til å ikke bli forstyrret av forandringsprosessen.

I Stasjonshagen flytter du ikke bare inn i en splitter ny bolig, du flytter også inn i et nabolag som i løpet av få år blir helt nytt. Bærum kommune har planene klare og har satt av store ressurser for å gjennomføre planene – Høvik skal få sentrumskvaliteter, grønne lunger og en rekke små og store møteplasser. E18 blir lagt i tunell, og det åpner opp for positive forandringer i alle retninger. Høvik skal i størst mulig grad bli bilfritt, og infrastrukturen for syklende vil utvikles betraktelig.

Planen er at andelen innbyggere som bruker sykkel i bymessige områder skal øke fra 3 til 20 prosent. Høvik stasjon, Helvikmyra og Kirkekollen skal knyttes sammen, og vil skape grunnlaget for nye torg, parker, gang- og sykkelforbindelser. Som på sin side vil stimulere til utvikling av næring og boliger. Sammen vil alt dette skape et helt nytt, levende og vitalt nærmiljø. Og hjemmet ditt vil bli en del av det.



5 - Generell info

Henie Onstad

Prosjektinformasjon – Byggetrinn 1

Selger/hjemmelshaver
Boligene bygges ut og selges av Snoveien 17-19 AS organisasjonsnummer 911675587.

Eiendomsmegler
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 998 387 361
Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

Iga Okon
Eiendomsmegler / Partner
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Finn Bragnes
Ansvarlig megler / Partner
fbr@sem-johnsen.no
91 31 58 18

Hovedoppdragsnummer
20-25-5045

Oppgjør
Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika, 0119 Oslo

E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Lovverket
Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. Det samme gjelder dersom boligen er ferdigstilt på tidspunktet handelen kommer i stand. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Prosjektet
Prosjektet Stasjonshagen Høvik er planlagt som en trinnvis utbygging bestående av totalt 5 boligblokker (bygg A-E) med 154 leiligheter, et næringslokale i 1. etasje i bygg A, seks rekkehus (bygg F), én eksisterende enebolig (Villa Skogly), ulike fellesfunksjoner, underjordisk parkeringskjeller og felles utearealer.

Prosjektet er delt inn i tre byggetrinn. Byggetrinn 1 omfatter bygg A, C og D, samt hele parkeringskjelleren.

Denne salgsoppgaven gjelder byggetrinn 1.

Matrikkel/Adresse
Prosjektet består i sin helhet av gnr. 11 bnr. 24 i Bærum kommune. Eiendommene vil bli sammenslått, fradelt, og seksjonert før overtakelse.

Foreløpig adresse for prosjektet er Snoveien 17 og 19, samt Terrasseveien 48, 50, 52A, 52B, 54, 56, 58, 60, postnummer 1363 Høvik. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen før overtakelse.

Tomt
Hele prosjektets tomt består p.t. av ca. 14 500 m². Eksakt tomtestørrelse vil først foreligge etter sammenslåing, fradeling og seksjonering.

Prosjektet er planlagt organisert i to eierseksjonssameier. Byggetrinn 1 bestående av bygg A, C og D, parkeringskjelleren og den eksisterende eneboligen planlegges som ett eierseksjonssameie («Sameie 1»), og den resterende delen av eiendommen med bygg B, E og F er planlagt som et annet eierseksjonssameie («Sameie 2»). I tillegg vil enkelte deler av tomten bli overført til offentlige myndighet eller naboeiendom, f.eks. arealer som er regulert til offentlig kjørevei, gang- og sykkelvei og banegrunn.

Tomtearealet vil følgelig bli nedjustert, og det tas derfor forbehold om tomtens størrelse og eiendomsgrenser frem til prosjektet er ferdig organisert og endelig oppmålt. Det vil bli tinglyst gjensidige bruksrettigheter mellom de to sameiene, slik at alle beboere i prosjektet har tilgang til felles uteområder og utvalgte fellesfunksjoner. Det vil tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet bruksrettighetene.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av sameiet.

Eierform/organisering
Generelt
Sameie 1 vil bestå av bygg A, C og D. Bygg A består av 21 leiligheter, bygg C består av 37 leiligheter og bygg D består av 25 leiligheter. Sameie 1 vil i tillegg inneholde et næringslokale i 1. etasje i bygg A, parkeringskjeller for hele prosjektet under byggene, fellesfasiliteter og den eksisterende eneboligen.

Seksjonsnummer og eierbrøk fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Bod, private utearealer og garasjeplasser
Det medfølger én sportsbod iht. forskriftskrav per boligseksjon. Bodene varierer i størrelse avhengig av type bolig de tilhører. Leiligheter over 50 m² får en sportsbod på minimum 5 m², og leiligheter under 50 m² får en sportsbod på minimum 2,5 m².

Hver boligseksjon vil få varig eksklusiv bruksrett til boden. Selger forbeholder seg retten til å bestemme om boden seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjon eller sikres på annen måte.

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, seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjon eller sikres på annen måte, f.eks. som vedtektsfestet bruksrett i inntil 30 år.

Det medfølger ikke garasjeplass. Rett til å kjøpe garasjeplass iht. til egen kjøpekontrakt gjelder kun for leiligheter der dette er spesifisert i prislisten. Garasjeplassene i parkeringskjeller er planlagt organisert som enkeltstående næringsseksjoner, hvor hver enkelt kjøper vil få tinglyst hjemmel enten personlig eller ved at næringsseksjon realkobles til boligseksjon. Parkeringskjelleren som inngår i Sameie 1 vil betjene hele prosjektet, inkludert etterfølgende byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å tildele boder, private utearealer og garasjeplasser på den måten som for selger anses som mest hensiktsmessig.

Næringslokale i bygg A
Det er pr. i dag ikke inngått avtale om salg av næringsarealet. Selger står fritt til å leie ut og selge seksjonen. Det tas forbehold om hva slags type virksomhet som etableres. Næringslokalet vil få tilleggsdel i grunn og det vil kunne bli etablert uteserving på denne.

Fellesarealer
Sameiets fellesarealer består blant annet av sykkelparkering, trimrom i bygg C, oppganger, tekniske rom, takterrasse i bygg C, stabbur, lekestue og grøntarealer m.v.

Det vil bli tinglyst gjensidige bruksretter mellom Sameie 1 og 2, som gir beboere adgang til felles utearealer og fellesfunksjoner, herunder trimrom i bygg C, gjesteleiligheter i bygg E, hagehus, lekestue og stabbur.

Leilighetene i bygg C vil ha en vedtektsfestet eksklusiv rett til å bruke takterrassen i bygg C. Det kan tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet bruksrettigheten.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at Sameie 1 og Sameie 2 kan bli sammenslått til et stort eierseksjonssameie dersom salgstakt og fremdrift tillater det. Se for øvrig forbehold om eiendomsorganisering under punktet forbehold nedenfor. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Om eierseksjonssameier
Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre seksjonseierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer.

Vedtekter og budsjett
Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Asker og Bærum Boligbyggelag BA (ABBL), og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av selger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

Det tas videre forbehold om endringer i driftsbudsjettet.

Felleskostnader
Felleskostnadene er alle kostnader som knytter seg til drift av sameiets eiendom, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnadene til sameiet fra overtakelse. Stipulerte felleskostnader er basert på budsjett utarbeidet av ABBL. Tallene er basert

på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Endelig driftsbudsjett og felleskostnader vedtas av sameiets styre. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer og utvikling av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 40 per kvm BRA-i/mnd.

Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, løpende drift og serviceavtaler m.m. Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremgår av prislisten.

Felleskostnadene har følgende fordeling:
- Utgangspunktet er at felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøk, med mindre annet fremgår av vedtektene.
- Enkelte kostnader vil knytte seg direkte enten til boligene eller næringslokalet, og vil da dekkes av den respektive del.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:
- For de som kjøper rett til garasjeplass (næringsseksjon) vil det tilkomme driftskostnader for parkeringskjeller, som foreløpig er stipulert til ca. kr. 350,- per måned per p-plass. Utover dette betales det ikke ordinære felleskostnader for garasjeplass. Felleskostnad for garasjeplass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnadene.
- Kommunale avgifter påløper i henhold til kommunens regulativ. Per i dag estimeres beløpet til ca. kr 1 500,- per måned for en leilighet på ca 80 kvm, men dette kan justeres av kommunen.
- A-konto varmt vann til oppvarming og tappevann estimeres til ca kr 12-15,- per kvm BRA-i.

Arealangivelser
Arealene oppgitt i prospekt og prisliste er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses (BRA-e) i prislisten – dette er boligens areal utenfor boenheten og som tilhører denne. I dette tilfellet gjelder det bod utenfor boenheten.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve eller hele kvadratmeter. Arealene er rundet av ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger og kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % eller inntil 3 m^2 BRA-i mindre eller større enn det oppgitte areal.

Byggemåte/Standard/Utstyr
Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking
Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen. Ny energimerkeforskrift trer i kraft 01.01.26 og vil fra da kun bestå av energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides en energiattest for hvert bygg/leilighet innen overtagelse. Boligene/byggene i sameiet skal ha energimerke på minimum kategori C basert gjeldende nivå før forskriftens ikrafttredelse.

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsportal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg og endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9 tredje ledd. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Tilvalgsprosessen ivaretas av entreprenør på selgers vegne. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringer utover de som fremkommer i tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og underleverandører innenfor rammene av bustadoppføringslova § 9 første og andre ledd. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Ved bestilling av tilvalg og endringer utover 5 % av boligens salgspris kan overskytende kreves forskuddsbetalt. Dette forutsetter at selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Selger har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg og endringer skal være innbetalt i forbindelse med sluttoppgjør for boligen før overtakelse.

Utleie
Boligene kan fritt leies ut til boligformål. Kortidsutleie blir i vedtektene begrenset til inntil 60 dager, jf. eierseksjonsloven § 24. Leietaker må forplikte seg til å følge gjeldende lover, vedtekter og ordensregler og utleier må varsle sameiet om hvem som leier boligen.

Det kan komme begrensninger på utleie av garasjeplassene. Se vedtekter for nærmere detaljer.

Forretningsfører
Selger har engasjert Asker og Bærum Boligbyggelag BA (ABBL) som forretningsfører for sameiet.

Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år.

Serviceavtaler
Selger har på vegne av sameiet rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler som er hensiktsmessige for drift og vedlikehold med bindingstid på inntil 5 år. Avtale som gjelder leveranse av energi/varme kan inngås med lengre bindingstid.

Herunder vil selger inngå avtale med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av bredbåndsinstallasjon. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndsleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.

Ligningsverdi og eiendomsskatt
Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, opp til 10 millioner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på www.skatteetaten.no. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Det er per i dag ikke eiendomsskatt i Bærum kommune. Det tas et generelt forbehold om endringer i eiendomsskatt og avgifter.

Overtagelse og innflytting
Forventet ferdigstillelse av bygg A, C og D er 2.kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Fellesarealer overtas formelt ved overtakelse av boligen. Sameiets styre får fullmakt til å gjennomføre overtakelse for fellesarealer. Overtakelse av fellesarealer gjennomføres av nytt styre med boligkjøpere valgt av årsmøtet. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold)
Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse for boligen før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse

dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse.

I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper kan holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum for arbeider som ikke er overlevert inntil ferdigattest foreligger for å sikre at arbeidene blir ferdigstilt.

Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger, og megler anbefaler i slikt tilfelle at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å flytte inn eller ta boligen i bruk.

Priser
Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og garasjeplasser.

Kjøpsomkostninger
Som del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift til staten vil utgjøre 2,5 % av boligens andel av tomteverdi på tinglysingstidspunktet. Tilsvarende gjelder ved eventuelt kjøp av garasjeplass. Dokumentavgiften er foreløpig anslått til ca. kr. 600,- pr. kvm BRA-i. Dette er et anslag basert på dagens tomteverdi, og det tas forbehold om endringer.
- Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr. 545,–.
- Gebyr for tinglysing av skjøte for eventuell garasjeplass, f.t. kr. 545,–.
- Gebyr for tinglysning av pantedokument i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr. 545,- pr. pant.

Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales startkapital tilsvarende 3 måneders felleskostnader i forbindelse med overtakelse. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet. Beløpet kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan/Oppgjør
Etter kontraktssignering skal det innbetales et forskudd på kr 100 000,- av kjøpesum til meglers klientkonto. Når byggestart vedtas betales 10 % av kjøpesum fratrukket de kr 100 000,- som allerede er innbetalt. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Selger vil kreve 20 % forskudd dersom kjøper er profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova § 12.

Hovedoppgjør (restkjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg og endringer) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Garantier
Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova § 12. Siden det er tatt forbehold om realisering (eget punkt under forbehold) skal garantien stilles straks etter at forbeholdene har falt bort, men uansett før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller selger ved § 47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikring
Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Reguleringsforhold
Reguleringsplanen for prosjektet
Eiendommen er hovedsakelig avsatt til blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og felles uteoppholdsarealer i detaljreguleringsplan for Snoveien 17-19 vedtatt 13.12.2023 med plan ID 2017021. I tillegg er mindre deler av eiendommen avsatt til kombinert bolig/forretning/kontor og forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting/treningssenter/helserelatert virksomhet, samt offentlig kjørevei, gang- og sykkelvei samt annen banegrunn.

Nye Høvik sentrum
På sydsiden av jernbanen forberedes utbygging av «Nye Høvik» i henhold til kommuneplan. Planprogram med byplangrep for Høvik sentrum ble vedtatt i kommunestyret 18.06.2025. Målet er å styrke området som et attraktivt knutepunkt, utnytte nærheten til kollektivtrafikk, sjø og natur, og skape gode overganger mellom nye og eksisterende områder. Utviklingen er i tidlig fase.

E18-utbyggingen
Det pågår utbygging av ny E18 Vestkorridoren mellom Lysaker og Ramstadsletta i henhold til områderegulering vedtatt 08.09.2017 med plan ID 2014012. Utbyggingen legger E18 i tunnel under Høvik med tre kjørefelt i hver retning, hvorav ett er et kollektiv-/sambruksfelt. Den forventes å være ferdig i 2028, mens den nye lokalveien som følger dagens E18-trasé gjennom Høvik, har et mål om å bli ferdig fra tidlig 2030-tall. Utbyggingen kan påvirke adkomst mellom hovedvei og prosjektet frem til nytt veianlegg er ferdigstilt.

Konsesjonsplikt/Odelsrett/Forkjøpsrett
Konsesjon, odelsrett og forkjøpsrett er ikke aktuelt i prosjektet.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseier fellesforpliktelser.

Selger kan også tinglyse nye bestemmelser som er nødvendige eller vurderes som hensiktsmessige for å gjennomføre prosjektet, herunder krav pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet, drift/sikkerhet eller naboforhold. Allmenheten vil blant annet få tinglyst rett til ferdsel og opphold i sameiets uteomhusarealer. Om det blir etablert to sameier blir det gjensidige rettigheter for bruk av utearealer m.m. Kjøper kan ikke motsette seg slik tinglysing eller kreve prisavslag/erstatning.

I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende er tinglyst på eiendommene ved grunnboksutskrift pr. 08.01.2026:

Gnr.11 Bnr.24
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 Sarbuvolden 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
1966/301725-1/100 22.03.1966
1966/301726-1/100 22.03.1966
1966/301727-1/100
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 / 860 / 861 / 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
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: 8 / 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

2021/358009-1/200 25.03.2021 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: BANE NOR SF ORG.NR: 917 082 308
Adkomstrett for vedlikehold av støyskjerm på egen eiendom

2025/1420961-1/200 19.11.2025
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vi akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til salgstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/ seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell garasjeplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/ prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart. Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og garasjeplasser.

Avbestilling
Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Det gjøres oppmerksom på at det ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på 2% av kjøpesum, dog minimum kr 100 000,-, jf. bustadoppføringslova § 54.

Dersom slik rett benyttes etter vedtatt byggestart vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Forbehold
Realisering
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:
- At det gis nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelser.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i byggetrinn 1 iht. prisliste.
- At det foreligger tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At styret i Snoveien 17-19 AS beslutter byggestart.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.09.2026 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.09.2026, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

For enkelte leiligheter i bygg A og C tas det i tillegg forbehold om at det ikke blir nødvendig med omprosjektering av rammesøknad som er til behandling hos Bærum kommune. Dersom omprosjektering blir nødvendig, kan selger eller kjøper annullere kjøpekontraktene til boligene som blir berørt av omprosjekteringen.

Saksbehandlingstid
Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Den private hagen kan helt eller delvis bli liggende på sameiets fellesareal, og kjøper vil i så fall sikres vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til hagearealet. Det tas forbehold om at hagearealet kan få en endret utforming, inkludert endring av hekk og plantekasse, men arealet skal ha minst samme størrelse som på salgstegningen.

Eiendomsorganisering
Kjøper er gjort kjent med at eiendomsorganiseringen fortsatt er under arbeid, og selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen vil bli. Målet er å etablere en struktur som er praktisk, rettferdig og tilpasset prosjektets samlede behov. Herunder kan antall sameier som vil bli etablert, størrelsen på det enkelte sameie, antall bolig- og næringsseksjoner, organisering av fellesarealene og organisasjonsform for boder, private uterarealer og/eller garasjeplasser bli justert i lys av f.eks. salgstakt, krav fra offentlige myndigheter eller fremtidig driftsituasjon.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at Sameie 1 og Sameie 2 kan bli sammenslått til et stort eierseksjonssameie dersom salgstakt og fremdrift tillater det. Det tas videre forbehold om at parkeringskjeller kan etableres som separat anleggseiendom og at kjøpers rett til bruk av bod, sykkelparkering, eventuell garasjeplass m.v. i så fall kan bli sikret ved tinglyst realandel i anleggseiendommen.

Det tas forbehold om hvorledes eksisterende enebolig vil bli organisert i prosjektet. Eneboligen kan bl.a. bli seksjonert som én eller flere boligseksjoner, eller bli fradelt som en egen grunneiendom med naturlig arrondert tomt. Dersom eneboligen fradeles som egen grunneiendom vil den få tinglyst rett

til å benytte sameienes utomhusarealer. Reguleringsplanen åpner også for at eneboligen kan brukes til andre formål.

Det tas videre forbehold om plassering av garasjeplasser for gjesteparkering og bildeling. Det tas forbehold om videresalg av plasser avsatt til bildeling dersom bildelingsløsning ikke lar seg etablere på tilfredsstillende vis.
Det tas forbehold om at enkelte leiligheter kan få tildelt midlertidig bod på arealer avsatt til garasjeplasser i parkeringskjeller frem til ferdigstillelse av byggetrinn 2 i prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å disponere, omdisponere og/eller avhende arealer som ikke inngår som nødvendige deler av den enkelte seksjon eller som ikke anses som nødvendige fellesarealer for prosjektets gjennomføring, drift eller organisering. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, rett til å selge overskuddsarealer, endre bruken av arealer fra boligformål til næringsformål eller omvendt, samt å endre sammensetningen av seksjoner ved sammenslåing, deling eller annen tilpasning.

Leveranse, markedsføringsmateriale og øvrige forbehold
Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og salgstegninger/plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Endringer som ikke kvalifiserer til prisavslag kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Tekniske føringer kan bli montert i tak og langs vegger ut over skravur vist på salgstegning. Disse vil bli innkasset eller himling nedforet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaskemaskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil kunne avvike fra illustrasjonene.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke nødvendigvis fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Noen av leilighetene vises med en alternativ planløsning, med to eller tre soverom. Standardleveranse for disse er tre soverom. Endring til to soverom vil medføre omprosjektering og omlegging av teknisk anlegg m.m og vil således medføre en ekstra kostnad.

Det leveres opplegg for bredbånd som fiber til hver leilighet, med ett data-/TV-punkt i stue. Dette forutsetter fravik fra Bredbåndsloven.

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

Transport/overdragelse før overtagelse
Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av eierseksjonen/boligen (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper.
I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av den opprinnelige kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med den opprinnelige kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis av selger, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått mellom kjøper og ny kjøper.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 25 000,–. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Hvitvaskingsloven
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglers vederlag
Megler har et vederlag på 0,8 % inkl. mva. av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Leveransebeskrivelse

GENERELT
Bebyggelsen er organisert rundt et felles, bilfritt og grønt uteområde, med et uteområde som vil være tilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold. Leilighetsbyggene oppføres parallelt med jernbanen i syd og langs Snoveien i nord, som utgjør eiendommens naturlige avgrensing.

Bebyggelsen har en varierende høyde som trappes ned mot nordøst, og tilpasset til omkringliggende terreng og utomhusanlegget.

Boligprosjektet bygges etter TEK 17.

Bygningene og garasjeanlegget oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i armert betong og stål. Etasjeskillere består av prefabrikkerte betongelementer med synlige V-fuger. Det leveres sedum eller tilsvarende på takarealer utenfor private og felles takterrasse. Fasader leveres i tre forskjellige typer teglstein, kombinert med trekledning etter arkitektens produktvalg.

Balkonger / terrasser / takterrasser / markterrasser
Balkonger leveres enten som utkraget, inntrukne eller overbygde. Balkonger leveres med spilerekkverk av lakkerte metallprofiler. Et utvalg av balkonger, i henhold til arkitektens tegninger, leveres med teglbrystning kombinert med spilerekkverk. Det leveres tremmegulv av impregnerte terrassebord med synlig innfesting på balkonger, takterrasser og markterrasser. Balkonggulvene leveres som tette, men er å anse som utvendige konstruksjoner slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong eller skjermtak må påregnes som følge av regn, snø og vind.

Private takterrasser leveres med frostsikker utekran.

Underside av balkong leveres støvbundet. Trespiler i himling på balkonger/terrasser med teglbrystning.

For balkonger uten overliggende balkong, etableres skjermtak som dekker minimum bredden av balkongdør. Enkelte balkonger i toppetasjer leveres i tillegg med pergola.

Det leveres spilevegger av lakkerte metallprofiler på enkelte balkonger i henhold til arkitektens fasadetegninger. Mellom markterrasser leveres tette skillevegger i tre.

På taket av bygg C etableres en felles takterrasse for leiligheter i bygg C med møbler og plantekasser.

Inngangsparti og felles trapperom
Inngangspartier til leilighetsbygg leveres i lakkert aluminium. Vegger av gips eller betong sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Felter med veggpanel i trefinér. Felles postkassestativ innfelt i vegg. Det leveres terrazzofliser på gulv i inngangsplan, og i betongtrapp opp til neste plan. Øvrige gulv og betongtrapper i felles trapperom leveres med slitesterkt vinylbelegg. I himlinger monteres akustiske himlingsplater etter arkitektens fargevalg. Himlingen inneholder innfelt belysning, og skjuler øvrige tekniske installasjoner.

Heis
Heis i alle leilighetsbygg fra inngangsparti og opp til alle leiligheter. Leiligheter i bygg A, C, D og E har tilgang til garasjeanlegg direkte fra heis eller via bodarealer. Bygg B og rekkehus har tilgang til garasje via dør i fasade på bygg E.

Garasjeanlegg
Ved innkjøringen til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift, porttelefon med videokamera og kodetablå. Èn fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass. Garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong, som støvbindes. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv leveres med asfalt, alternativt støvbundet betong. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Minimum takhøyde i kjøresonen i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer ved parkeringsplasser kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen.

Det vil være mulig å bestille El-bil lader som tilvalg. Det blir levert fleksibelt ladesystem med laststyring som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Sykkelparkering og hundevask
Sykkelstativer leveres i egne rom i Bygg A, B, C og E, samt utomhus iht utomhusplanen. Det leveres også egne plasser til større sykler som familiesykler og lastesykler. I Bygg C etableres et felles servicerom for reparasjon av sykler og med sykkelvask. Vegg i vegg etableres et eget rom for hundevask.

Sportsboder
Sportsboder utføres i støvbundet betong. Bodene leveres med boddør og tette systemvegger av metall i høyde på ca 2 meter. Felt over systemvegger og skillevegger mellom boder leveres i netting. Boddører leveres med kraftig hengelås tilpasset boligens låssystem. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod.

GENERELT FOR LEILIGHETEN
Takhøyde
Netto takhøyde er ca. 2,55 meter uten eventuelt nedforing (forbehold om detaljprosjektering). Enkelte leiligheter, kan få varierende takhøyde avhengig av plassering i bygget. Leilighetene i 1.etasje i hus A får en takhøyde på ca 3,6 meter. Leilighetene i 1.etasje bygg C får en takhøyde på ca 2,7 meter.

Det vil være lavere himling i gang/entré, bad, wc, vaskerom og innvendig bod grunnet tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon.

Vegger
Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

Dører
Inngangsdør til leilighetene leveres som slette eikedører med eikekarm. Ytterdør til leiligheter fra svalgang i bygg C leveres som malte tredører egnet for klima inne/ute, i henhold til arkitektens fargevalg. Dører leveres med FG-godkjent lås, kikkehull og tilfredsstiller forskriftsmessig lyd- og brannkrav.

Der det kreves av brann- og rømningshensyn, leveres døren med dørpumpe.

Glatte malte innerdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N). Skyvedør leveres med kopp og ring, og med hakelås på eventuelle baderomsdører som leveres med skyvedør.

Innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leilighetene, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel/nivåforskjell mellom bad og tilleggende rom. Terskel vil kunne ha materialvariasjon mot parkettgulv.

Listverk
Fotlister leveres tilnærmet samme fargenyanse som gulv. Glatt listverk rundt innvendige dører leveres fabrikkmalt i klassisk hvit (NCS S 0500-N). Listverk leveres med synlige stifter. Overgang vegg mot tak leveres listfritt.

Vinduer, balkongdører og skyvedører
Vinduer, balkongdører og skyvedører leveres i trekonstruksjon, utvendig aluminiumsbeslått og lakkert i arkitektens fargevalg. Innvendig malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N).

Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftestilling. Balkongdør med låsefunksjon.

Det må påregnes mindre terskel/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.

Vinduer og dører i yttervegg bygges listfritt, med gipshjørner på alle sider.

Låssystem
Systemlås for hele boligselskapet. Leilighetsnøkkel passer i oppgangsdør, leilighetsdør, sportsbod og dører til fellesareal.

Solskjerming
Fasader mot syd og syd/vest leveres med utvendig elektrisk solskjerming i form av screen (unntak av balkongdør/terrassedør og skyvedør). For øvrige fasader er det klargjort for ettermontering av screen som tilvalg.

TEKNISKE ANLEGG
Ventilasjonssystem
Det leveres individuelt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hver leilighet. Ventilasjonsaggregatet plasseres i himling der dette blir mulig, alternativt i innvendig bod eller integrert i skap i entré. Dette avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert oppholdsrom.

Oppvarming og tappevann
Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og entré fra sentralt varmeanlegg med forbruksmåler til hver bolig. Elektriske varmekabler i gulv på bad og wc. På soverom leveres det stikkontakt til panelovn under vindu.

For varmt forbruksvann planlegges det med felles berederanlegg plassert i teknisk rom, med vannmåler for forbruk av varmtvann til hver leilighet.

Boligene vurderes tilknyttet felles varmeanlegg som henter deler av energien fra et bergvarmeanlegg. I så tilfelle kan anlegget bli eiet og drevet av en ekstern aktør som selger varme til sameierne etter gjeldene regelverk. Forbruk av varmt vann til oppvarming og varmtvann blir målt i hver enkelt seksjon og den enkelte seksjon blir avregnet for eget forbruk.

Elektrisk anlegg
Det legges opp til hovedsakelig skjult anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan deler av det elektriske anlegget legges åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet, med jordbelastningsvern og jordfeilsvarslingsenhet, blir plassert i entré eller bod. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperom.

Det leveres downlights med dimmer på bad, wc og i entré. Antall og plassering vil variere for de ulike leiligheter. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av integrert ledlys.

Én utvendiglampe og én stikkontakt per balkong, privat takterrasse, og markterrasse.

Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som oversendes i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndighetens forskriftskrav, NEK400.

TV/internett
Det leveres opplegg for bredbånd som fiber til hver leilighet, med ett data-/TV-punkt i stue. Selger planlegger å inngå på vegne av sameiene fellesavtale med internettleverandør med 3–5 års bindingstid. Ved ønske om tv-pakke kan kjøper bestille dette fra leverandør etter overtagelse.

Ringeklokke/porttelefon
Det monteres ringetablåer med videokamera ved hovedinngangsparti og ved garasjeport. Svarapparat med skjerm og døråpner i hver leilighet. Det leveres ringeklokke utenfor hver leilighet.

Tekniske føringer og installasjoner
I gang/entré, bad, wc, vaskerom og innvendig bod fores himling ned. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon.

Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset eller himling nedforet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det vil bli montert fordelerskap til vannledninger og vannbåren varme med rør i rør system, bak toalett på bad, eventuelt i bod, eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av vertikale sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig.

Det leveres egne målere for forbruk av varmt tappevann, og vannbåren gulvvarme i hver leilighet.

Brannsikkerhet
Det leveres sprinkleranlegg for leiligheter, fellesanlegg og eventuelt balkonger i henhold til gjeldene krav. Det blir synlige sprinklerhoder.

Røringer leveres skjelt i himling eller vegg i leiligheter, korridorer og trapperom. Det tas forbehold om at det unntaksvis kan være behov for synlige rørføringer. Synlig rørføring i bodarealer i kjeller og garasjeanlegg.

Det monteres røykdetektorer tilkoplet felles brannvarslingsanlegg, samt pulverapparat i alle leiligheter.

Tilvalg
Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe en enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger. I tilvalgsmenyen vil frister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme. Vi gjør oppmerksom på at endrings- og tilvalgsfristene utløper kort tid etter at byggestart er besluttet.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Selger vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme.

Badene leveres som plassbygde bad som gir mulighet til å velge mellom alternative gulv- og vegg-/fliser, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Det gjøres oppmerksom på at badekar ikke tilbys som tilvalg.

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav uten at det går ut over prosjektets fremdrift.

Hvis man ønsker endringer i leiligheten ut over tilvalgsmenyen, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endring av slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene.

Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Administrasjonskostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

ROMSKJEMA KONSEPT 1 OG 2

Tidløs og Jordnær

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
KJØKKEN	HARO Eik Lys Hvit Country 4V supermatt lakk 13,5/3,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.	***Tidløs*** Sparklet og malt i NCS: S1002-Y (Jotun 1024 Tidløs) Glansgrad 5 ***Jordnær*** Sparklet og malt i NCS: 2102-Y26R (Jotun 12077 Sheer Grey) Glansgrad 5	Sparklet og malt betong med synlig v-fuger. NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak. Innkassing over kjøkken leveres av HTH i samme materialet som kjøkken. Evt øvrige nedforinger og innkassinger leveres som sparkel og malt gips.	***Tidløs*** Benkeskap og høyskap: HTH Glatt Beige Overskap: HTH Focus Hvit med LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Beslag design - Viva Kalkgrå Laminat benkeplate: 671 Light Grey Pietra Fanano 20mm med F32 forkant. Vask: Blanco Naya 6 Myk Hvit ***Jordnær*** Benkeskap og høyskap: HTH Stockholm Overskap: HTH Mood med LED Gripelist integrert i overskapsbunn. Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Laminat benkeplate: 652 Sandsten 20mm med F32 forkant. Vask: Blanco Naya 6 Tartufo		Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat). 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator LED-lyslist under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Kjøkken-ventilator: Slide Sense med integrert komfyrvakt. Fargetilpasset etter overskap: ***Tidløs*** Hvit ***Jordnær*** Brun	Vannbåren gulvvarme Romtermostat	Kjøkkenarmatur: Tapwell: RT2 984 Krom Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Boligsprinkling i alle rom iht krav	Swedoor - Stable ADVANCE-LINE Klassisk Hvit - NCS S0500-N Høyde 21M Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter: Glatt i samme farge som dør - NCS S0500-N med synlige spikerhull
STUE						Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning.		Boligsprinkling i alle rom iht krav	
BADEROM	***Tidløs*** Mirage - ReConcrete - Rice 60x60cm Dusjsone: Mirage - ReConcrete - Rice 5x5 Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13 Nedsenk i dusjsone 10mm. ***Jordnær*** Mirage - ReConcrete - Caribbean 60x60cm Dusjsone: Mirage - ReConcrete - Caribbean 5x5 Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13 Nedsenk i dusjsone 10mm.	***Tidløs*** Mirage - ReConcrete - Rice 60x60cm Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13 ***Jordnær*** Mirage - ReConcrete - Caribbean 60x60cm Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13		***Tidløs*** Servantskap: HTH Glatt Beige Håndtak: Beslag design - Viva Kalkgrå Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit kompositttvask leveres av kjøkkenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm ***Jordnær*** Servantskap: HTH Stockholm Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit kompositttvask leveres av kjøkkenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm		Brytere og stikk Iht. gjeldende NEK. Belysning: Min. 4 Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Speil med lys fra kjøkken-leverandør. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.		Elektrisk gulvvarme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Dusj: Tapwell TVM7200 Krom Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Dusjhjørne med dører som kan slå begge veier. Sisterne på baderom med fordeler-skap og integrert betjeningsplate. Toalettskål m/soft-close sete: Duravit - Starck Hvit Vann og avløp til vaskemaskin under servant i benkeskap (der vaskemaskin iht planløsmning er plassert i uniddelbart nærhet til servant. Slukrist: NT slukrist design Klassisk 20x20	

ROMSKJEMA KONSEPT 1 OG 2

Tidløs og Jordnær

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
ENTRÉ	HARO Eik Lys Hvit Country 4V supermatt lakk 13,5/3,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.	***Tidløs*** Sparklet og malt i NCS: S1002-Y (Jotun 1024 Tidløs) Glansgrad 5 ***Jordnær*** Sparklet og malt i NCS: 2102-Y26R (Jotun 12077 Sheer Grey) Glansgrad 5	Sparklet og malt betong med synlig v-fuger. NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i fargen NCS: S0500-N	–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: 2 til 5 Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Dørcalling med videoanrop	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning.	Vannbåren gulvvarme Romtermostat	Boligsprinkling i alle rom iht krav	Swedoor - Stable ADVANCE-LINE Klassisk Hvit - NCS S0500-N Høyde 21M Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter: Glatt i samme farge som dør - NCS S0500-N med synlige spikerhull
SOVEROM 1	HARO Eik Lys Hvit Country 4V supermatt lakk 13,5/3,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.			–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.		–		
ØVRIGE SOVEROM				–				–		
WC	***Tidløs*** Mirage - ReConcrete - Rice 60x60cm Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13 Sokkelflis langs gulv ***Jordnær*** Mirage - ReConcrete - Caribbean 60x60cm Fug og Silikon: Schönox - Silver grey 13 Sokkelflis langs gulv		Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak	***Tidløs*** Servantskap: HTH Glatt Beige Håndtak: Beslag design - Viva Kalkgrå Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit kompositttvask leveres av kjøkkenleverandør Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm ***Jordnær*** Servantskap: HTH Stockholm Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit kompositttvask leveres av kjøk-kenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm		Brytere og stikk Iht. gjeldende NEK. Belysning: 2x Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Speil med lys fra kjøkkenleverandør. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.		Elektrisk gulvvarme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Sisterne: TECE med integrert lekkarsjesikring eller tilsvarende på øvrige toaletter. Betjeningsplate: TECEbase Krom Toalettskål m/soft-close sete: Duravit - Starck Hvit	
VASKEROM				–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: 2x Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.			Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Boligsprinkling i alle rom iht krav Slukrist: NT slukrist design Klassisk 20x20	
BOD	HARO Eik Lys Hvit Country 4V supermatt lakk 13,5/3,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.		Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak	–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: Plafond taklampe (LED) Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.		–	Boligsprinkling i alle rom iht krav	

ROMSKJEMA KONSEPT 1 OG 2

Tidløs og Jordnær

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
BALKONG	Møre Royal trykkimp. terrassebord eller tilsvarende kvalitet	Rekkverk: Spilerek-kverk i stål. Lakkert i valgfri farge. Skillevegger: Spilevegger i stål. Lakkert i valgfri farge.	Lasert betong i valgfri farge Trespillerhimling på enkelte balkonger/terrasse.	–		Utelampe: Dobbel stikkontakt på vegg	–	–	Fall stil sluk, nedløp	–
PRIVAT TAKTERRASSE			–	–			–	–	1. stk frostfri utekran. Fall til sluk	–
PRIVAT MARKTERRASSE		Skillevegger: Spilevegger i stål. Lakkert i valgfri farge.	Lasert betong i valgfri farge Trespillerhimling på enkelte balkonger/terrasse.	–			–	–		–

ROMSKJEMA PREMIUM KONSEPT 1 OG 2

Morgenro og Lunhet

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
KJØKKEN	HARO Eik Invisible Markant 4V supermatt lakk 13,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.	***Morgenro*** Sparklet og malt i NCS: 1202-Y26R (Jotun 0552 Tudor) Glansgrad 5 ***Lunhet*** Sparklet og malt i NCS: 2903-Y30R (Jotun 10342 Kalk-grå) Glansgrad 5	Sparklet og malt betong med synlig v-fuger. NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i fargen NCS: S0500-N	***Morgenro*** Benkeskap, høyskap og overskap med LED Gripelist integrert i over-skapsbunn.: HTH Base Varm grå Øy: HTH Focus Finér Mørk Eik Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Laminat benkeplate: 666 Appia Beige 20mm med F32 forkant. Vask: Vask: Blanco Naya 6 Myk Hvit ***Lunhet*** Benkeskap, høyskap og overskap med LED Gripelist integrert i over-skapsbunn.: HTH Base Mokk Øy: HTH Focus Finér Mørk Eik Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Laminat benkeplate: 674 Grey Cas-cia Granite 20mm med F32 forkant. Vask: Blanco Naya 6 Tartufo		Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat). 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator LED-lyslist under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende..	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Kjøkken-ventilator: Slide Sense med integrert komfyrvakt. Fargetilpasset etter overskap: ***Morgenro*** Varm Grå ***Lunhet*** Mokka	Vannbåren gulvvarme Romtermostat	Kjøkkenarmatur: ***Morgenro*** Tapwell: RT2 984 Krom ***Lunhet*** Tapwell: ARM887 Krom Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Boligsprinkling i alle rom iht krav	Swedoor - Stable ADVANCE-LINE Klassisk Hvit - NCS S0500-N Høyde 21M Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter: Glatt i samme farge som dør - NCS S0500-N med synlige spikerhull
STUE						Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning.		Boligsprinkling i alle rom iht krav	
BADEROM	***Morgenro*** Mirage - ReConcrete - Liquorice 60x60cm Dusjsone: Mirage - ReConcrete - Liquorice 5x5cm Fug: Schönox - Sand grey 22 Silikon: Schönox - Sand grey 22 Nedsenk i dusjsone 10mm. ***Lunhet*** Mirage - ReConcrete - Storm 60x60cm Dusjsone: Mirage - ReConcrete - Storm 5x5 Fug: Schönox - Grey 19 Silikon: Schönox - Grey 19 Nedsenk i dusjsone 10mm.	***Morgenro*** Mirage - ReCon-crete - Liquorice 60x60cm Fug: Schönox - Sand grey 22 Silikon: Schönox - Sand grey 22 ***Lunhet*** Mirage - ReCon-crete - Storm 60x60cm Fug: Schönox - Grey 19 Silikon: Schönox - Grey 19		***Morgenro*** Servantskap: HTH Base Varm grå Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit komposittvask leveres av kjøk-kenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm ***Lunhet*** Servantskap: HTH Base Mokka Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit komposittvask leveres av kjøk-kenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm		Brytere og stikk Iht. gjeldende NEK. Belysning: Min. 4 Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Speil med lys fra kjøkken-leverandør. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.		Elektrisk gulvvarme	Baderomsarmatur: Tapwell CA071 Krom Dusj: Tapwell TVM7200 Krom Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom. Dusjhjørne med dører som kan slå begge veier. Sisterne på baderom med fordeler-skap og integrert betjeningsplate. Toalettskål m/soft-close sete:- Duravit - Starck Hvit Vann og avløp til vaskemaskin under servant i benkeskap (der vaskemaskin iht planløsmning er plassert i uniddelbart nærhet til servant. Slukrist: NT slukrist design Klassisk 20x20	

ROMSKJEMA PREMIUM KONSEPT 1 OG 2

Morgenro og Lunhet

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
ENTRÉ	HARO Eik Invisible Markant 4V supermatt lakk 13,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.	***Morgenro*** Sparklet og malt i NCS: 1202-Y26R (Jotun 0552 Tudor) Glansgrad 5 ***Lunhet*** Sparklet og malt i NCS: 2903-Y30R (Jotun 10342 Kalk-grå) Glansgrad 5	Sparklet og malt betong med synlig v-fuger. NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i fargen NCS: S0500-N	–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: 2 til 5 Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Dørcalling med videoanrop	Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning.	Vannbåren gulvvarme Romtermostat	Boligsprinkling i alle rom iht krav	Swedoor - Stable ADVANCE-LINE Klassisk Hvit - NCS S0500-N Høyde 21M Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig. Skyvedør i samme farge og kvalitet leveres der dette er vist på tegning. Dørvrider: HABO - Dørhåndtak A13164-19 Rustfritt 19 mm Gerikter: Glatt i samme farge som dør - NCS S0500-N med synlige spikerhull
SOVEROM 1	HARO Eik Invisible Markant 4V supermatt lakk 13,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.			–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.		–		
ØVRIGE SOVEROM				–				–		
WC	***Morgenro*** Mirage - ReConcrete - Liquorice 60x60cm Fug: Schönox - Sand grey 22 Silikon: Schönox - Sand grey 22 Sokkelflis langs gulv ***Lunhet*** Mirage - ReConcrete - Storm 60x60cm Fug: Schönox - Grey 19 Silikon: Schönox - Grey 19 Sokkelflis langs gulv		Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak	***Morgenro*** Servantskap: HTH Base Varm grå Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit komposittvask leveres av kjøk-kenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm ***Lunhet*** Servantskap: HTH Base Mokka Håndtak: Beslag design - Viva Brunet Messing Servant: Kuma Lava 52/30 Matt hvit komposittvask leveres av kjøk-kenleverandør. Speil: Speil med LED lys i sidene høyde 75cm		Brytere og stikk Iht. gjeldende NEK. Belysning: 2x Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer. Speil med lys fra kjøkkenleverandør. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.		Elektrisk gulvvarme	Baderomsarmatur: Tapwell RT2 071 Krom Art.nr 9423583 Pup-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Art.nr 8575833 Sisterne: TECE med integrert lekkarsjesikring eller tilsvarende på øvrige toaletter. Betjeningsplate: TECEbase Krom Toalettskål m/soft-close sete: Duravit - Starck Hvit	
VASKEROM				–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: 2x Downlights - SG - Junistar Eco IsoSafe 2700K, tilknyttet dimmer Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende. Termostat: SG HeatReg Hvit 3000VA eller tilsvarende.			Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Boligsprinkling i alle rom iht krav Slukrist: NT slukrist design Klassisk 20x20	
BOD	HARO Eik Invisible Markant 4V supermatt lakk 13,5x 180x2200mm Fotlister P50 16x58 med tilsvarende fargenyanse som gulv, med synlige spikerhull.		Sparklet og malt gips i NCS: S0500-N (Jotun 9918 Klassisk hvit) Glansgrad 5 Listefritt mellom vegg og tak	–		Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK. Belysning: Plafond taklampe (LED) Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres av type SG eller tilsvarende.		–	Boligsprinkling i alle rom iht krav	

ROMSKJEMA PREMIUM KONSEPT 1 OG 2

Morgenro og Lunhet

Rom	Gulv	Vegger	Tak/Himling	Innredning		Elektro	Ventilasjon	Oppvarming	VVS/Sanitær	Annet
BALKONG	Møre Royal trykkimp. terrassebord eller tilsvarende kvalitet	Rekkverk: Spilerek-kverk i stål. Lakkert i valgfri farge. Skillevegger: Spilevegger i stål. Lakkert i valgfri farge.	Lasert betong i valgfri farge Trespillerhimling på enkelte balkonger/terrasse.	–		Utelampe: Dobbel stikkontakt på vegg	–	–	Fall stil sluk, nedløp	–
PRIVAT TAKTERRASSE			–	–			–	–	1. stk frostfri utekran. Fall til sluk	–
PRIVAT MARKTERRASSE		Skillevegger: Spilevegger i stål. Lakkert i valgfri farge.	Lasert betong i valgfri farge Trespillerhimling på enkelte balkonger/terrasse.	–			–	–		–

ROMSKJEMA
FELLESAREALER

Rom	Gulv	Vegger		Tak/Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon/ Varme	Innredning
INNGANGSPARTI UTE	Fotskraperrist nedfelt foran inngangsparti, kfr LARK	Tegl, trekledning eller teglrelieff, kfr. materialbeskrivelse		Overflatebehandlet betong i valgfri farge eller spilehimling	Kfr. beskrivelse RIE			Glassdør med ramme i eik eller lakkert aluminium i valgfri farge Husnummerskilt, valgfri farge
INNGANGSPARTI INNE	Terrazzofliser, 60x60 cm valgfri flis, inkl. sokkelflis Nedfelt skrapematte , valgfri farge	Malt betong/gips, valgfri farge Hovedvegg med innfelte postkasser og sitte-benk kles med trefiner, type Gustavs panel eller tilsvarende		Akustiske himlingsplater 60x60 cm, type Rockfon colorall eller tilsv. med E-kant, plater og profilsystem, valgfri farge	Kfr. beskrivelse RIE		Balansert ventilasjon Evt. radiator, kfr. beskrivelse RIV	Plassbygd sittebenk Innfelte postkasser lakkert i valgfri farge, leveres med 3 stk. vinduer til navn, h-nummer og “nei takk til reklame” Plasseres på et hensiktsmessig sted i hvert bygg
HEIS	Terrazzofliser, 60x60 cm valgfri flis tilsvarende inngangsparti inne	Lakkerte stålplater i valgfri farge/utførelse Speil på bakvegg		Stål, lakkert i valgfri farge	Kfr. beskrivelse RIE			Håndlist i børstet stål Sjaktdører, børstet stål innside/utside Kfr. beskrivelse heis
TRAPP INNGANGSPARTI (hovedinngang og opp til neste plan)	Betongtrapp, slipt og støvbundet. Sklisikker overflate med flis tilsvarende inngangsparti inne Flis på inntrinn inkl nedfelt kontrastfelt for trappemarkering, opptrinn overflate-behandles i valgfri farge	Malt betong eller gips, valgfri farge		Overflatebehandlet betong, valgfri farge Mineralullabsorbent under mellomrepos, valgfri farge. Format tilpasses trapp.	Kfr. beskrivelse RIE		Balansert ventilasjon	Spilerekkverk i lakkert stål, valgfri farge Håndløper i børstet stål
TRAPP UTENOM INNGANGSPARTI	Betongtrapp, slipt og støvbundet. Sklisikker overflate med gulvbelegg tilsvarende trapperom/ korridor. Belegg på inntrinn, opptrinn overflatebehandles i valgfri farge	Malt betong eller gips, valgfri farge		Overflatebehandlet betong, valgfri farge Mineralullabsorbent under mellomrepos, valgfri farge. Format tilpasses trapp.	Kfr. beskrivelse RIE		Balansert ventilasjon	Spilerekkverk i lakkert stål, valgfri farge Håndløper i børstet stål
TRAPPEROM/KORRIDOR	Belegg, valgfri farge	Malt betong eller gips, valgfri farge		Akustiske himlingsplater 60x60 cm, type Rockfon colorall eller tilsv. med E-kant, plater og profilsystem, valgfri farge	Kfr. beskrivelse RIE		Balansert ventilasjon	Dør i trapperom i glatt matt utførelse Etasjenummerskilt lakkert metall, valgfri farge Leilighetsdør i eik EL-skapdør i valgfri farge, tilsvarende vegg
TAKTERRASSE FOR BEBOERE I BYGG C	MøreRoyal terrassebord uten riller	Trekledning eller tegl		Sedum	Kfr. beskrivelse RIE Stikkontakter ihht forskrifter	Kfr. beskrivelse RIV og LARK		Kanaler/oppstikk på takterrasse bygges inn i impregnert materiale Kfr. beskrivelse LARK Spilerekkverk i lakkert stål, valgfri farge Skjermvegg i lakkert stål, valgfri farge
GJESTELEILIGHETER I BYGG E	Tilsvarende romkonsept 1	Tilsvarende romkonsept 1		Tilsvarende romkonsept 1	Tilsvarende romkonsept 1	Tilsvarende romkonsept 1	Balansert ventilasjon Vannbåren og elektrisk gulvvarme, kfr. beskrivelse RIE	Tilsvarende romkonsept 1

ROMSKJEMA
FELLESAREALER

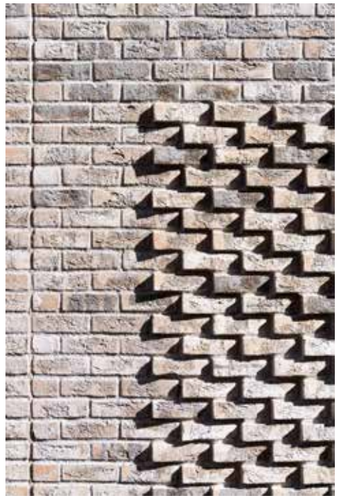
Rom	Gulv	Vegger		Tak/Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon/ Varme	Innredning
TRENINGSROM	Støvbunden betong	Malt betong eller gips, valgfri farge		Mineralullplater 60x60 cm, valgfri farge	Kfr. beskrivelse RIE	Utslagsvask, kfr. beskrivelse RIV	Balansert ventilasjon Ev. radiator, kfr. beskrivelse RIV	Utstyr leveres av BH
WC (TRENINGSROM)	Terrazzofliser, 60x60 cm inkl sokkelflis, valgfri flis	Malt betong eller gips, valgfri farge		Akustiske himlingsplater 60x60 cm, type Rockfon colorall eller tilsv. med E-kant, plater og profilsystem, valgfri farge	Kfr. beskrivelse RIE	Servant, valgfri farge fra standard-sortiment Garnityr til vask, sort Vegghengt toalett med innebygd sisterne	Balansert ventilasjon Elektrisk gulv-varme	Dispensere for papirhåndklær, toalettpapir og håndsåpe, sort farge Vegghengt holder for toalettbørste, sort 1 stk veggknagg, sort
PARKERINGSANLEGG	Asfalt eller polyuretanbelegg Oppmerkede biloppstillingsplasser	Malt betong/leca, valgfri farge Nummerering på vegg, valgfri farge		Mineralull eller betong, hvitmalt	Kfr. beskrivelse RIE		Ventilert kjeller, kfr. RIV	Biloppstillingsplassene blir merket Én fjernkontroll medfølger hver parkeringsplass
TEKNISKE ROM OG BØTTEKOTT	Betong Epoxybelagt	Støvbundet betong		Mineralull eller støvbundet betong	Kfr. beskrivelse RIE	Utslagsvask, kfr. beskrivelse RIV	Ventilert kjeller, kfr. RIV	
SPORTSBOD INKL. TILHØRENDE KORRIDORER/ FELLESROM	Malt betonggulv	Støvbundet/malt betong i valgfri farge		Mineralull eller betong, hvitmalt	Kfr. beskrivelse RIE		Ventilert kjeller, kfr. RIV	
SYKKELROM	Betonggulv males i valgfri farge	Støvbundet/malt betong i valgfri farge		Mineralull eller betong, hvitmalt	Kfr. beskrivelse RIE	Utslagsvask i sykkelrom bygg C, kfr. beskrivelse RIV	Nødvendig ventilasjon, kfr. RIV	Sykkelparkering Sykkelvask i sykkelparkering bygg C

Den lille, søte lekestuen blir et sted hvor barna i nabolaget kan møtes og danne sitt eget fellesskap.

Eiendoms*plan*

Lillo Gård,
Nydalen

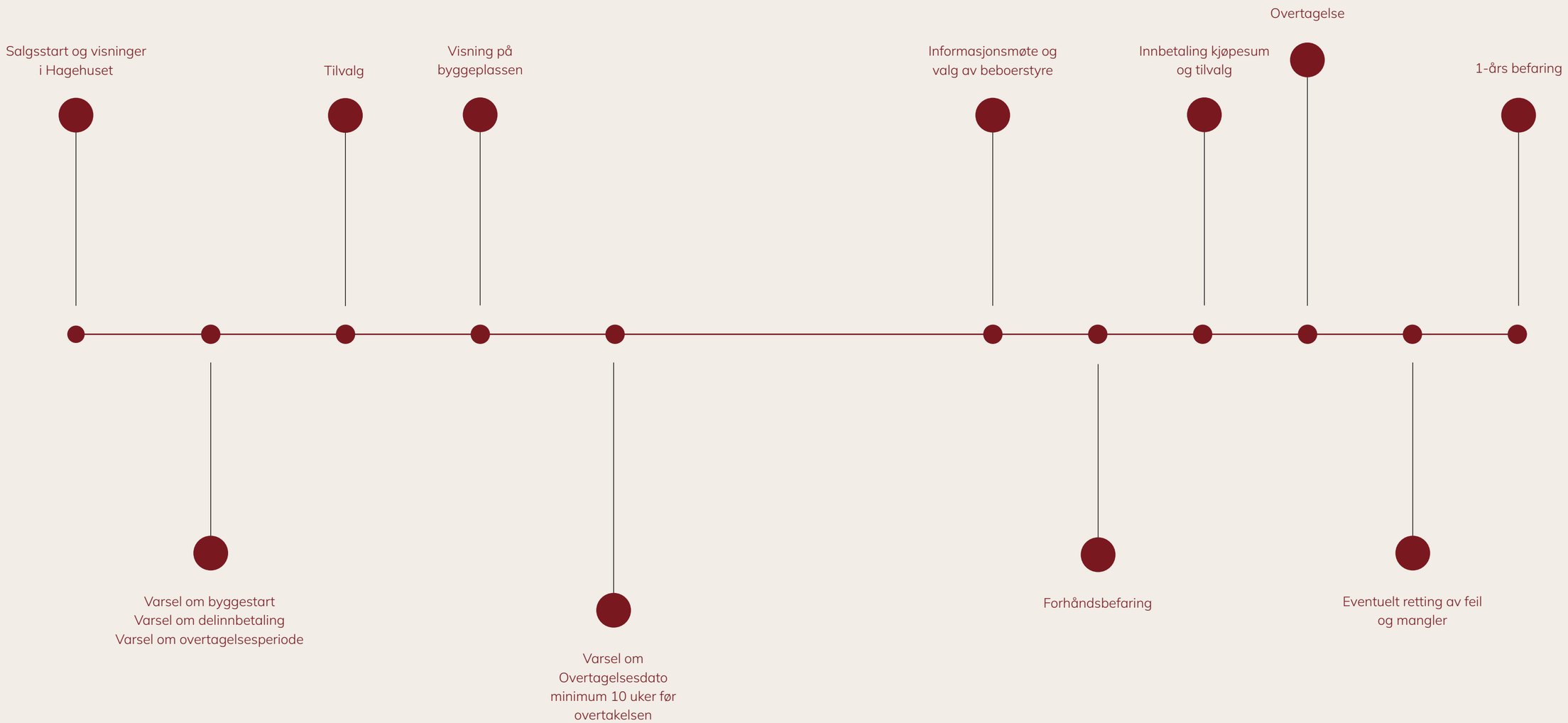
Eiendomsplan ble opprettet i 1994 og har bidratt til at mer enn 2000 nye boliger har blitt bygget i Oslo-regionen. Vi jobber etter en helhetsfilosofi hvor kvalitetene vi legger i boligene også reflekteres i områdene rundt – Gode solforhold, fine, frodige grøntarealer, rikelig med bilfrie felles uterom og implementering av fine eksisterende bygg i prosjektene gir hjem med særpreg.



Gregers Kvartal,
Løren

Prosessen

Oversikten viser de viktigste milepælene når du kjøper ny leilighet i Stasjonshagen. Du vil få tilsendt regelmessige nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen og informasjon om hver milepæl i forkant. På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert om prosessen.



Iga Okon
Eiendomsmegler/Partner
io@sem-johnsen.no
919 94 884

Finn Bragnes
Eiendomsmegler/Partner
fbr@sem-johnsen.no
913 15 818

SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Design: Lemon.no 3D illustrasjoner: Eve

STASJONSHAGEN-HØVIK.NO

S

Stasjonshagen-høvik.no