

Kontraktsdokument for Helgerudkvartalet Bygg A og B

Kjøpekontraktens vedlegg iht punkt 4 og 5

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse, datert 18.02.24
- 4.3 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg) og symbolforklaring (Eget vedlegg)
- 4.4 Etasjeplan, datert 22.02.2024
- 4.5 Fasadetegninger, datert 30.06.22, sist rev 26.01.24
- 4.6 Salgsoppgave, datert 11.03.2024
- 4.7 Forslag vedtekter for sameiet, datert 28.04.2023
- 4.8 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 01.12.2021, sist rev 31.10.2022
- 4.9 Tinglyste servitutter
- 4.10 Foreløpig driftsbudsjett for Helgerudkvartalet S7 Boligsameie datert 11.03.2024
- 4.11 Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass datert (Eget vedlegg)
- 5.1 Reguleringsplan og bestemmelser, utskriftsdato 20.02.224
- 5.2 Grunnboksutskrift gnr. 7, bnr. 244 datert 20.02.2024

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt:

Dato:

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON Inr. <0000>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Andenæsgårdene Bærum AS
Postboks 114
1300 Sandvika

Org nr: 941 799 272

Tlf: 48 19 19 17

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/l>
<loadcust 2><cvadr>
<czipc> <ccity /w>
<loadcust>

Fnr./Org.nr.
<bofid/l>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

heretter omtalt som "**Kjøper**",

I fellesskap omtalt som "**Partene**".

Partene har i dag inngått følgende avtale ("**Kjøpekontrakten**"):

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger er utbygger av reguleringsområde benevnt S7 og S8 i Sandvika sentrum, som i dag utgjør store deler av gnr. 7 bnr. 54 og 244 med fler, samt deler av tiliggende eiendommer i Bærum kommune (heretter omtalt "**Helgerudkvartalet**").

Tomtene er ferdig fradelt og sammenføyd for S7 og S8. S7 har gnr. 7, bnr 244 og S8 har gnr 7 bnr 54. Det gjenstår fradeling og etablering av anleggseiendommer. Helgerudkvartalet vil også bli seksjonert og det vil bli opprettet et eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Helgerudkvartalet er fordelt på to bygg, S8 og S7, over en sammenhengende kjeller

1.3 Det kan være aktuelt å opprette ett eller flere eierseksjonssameier for kun boligene i S7, eventuelt et kombinert sameie med både boliger og næringsseksjoner, eventuelt at arealer i kjellereiendommen inngår i eierseksjonssameiet sammen med boliger og næringsseksjoner. Dette besluttes på et senere tidspunkt, uten at Kjøper kan motsette seg den regulering som Selger anser hensiktsmessig.

- 1.4 I kjelleretasjene/kjellereiendommen vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Helgerudkvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom.
- 1.5 Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Helgerudkvartalet. Alternativt vil rettigheter til eierseksjonssameiet og/eller leilighetene bli tinglyst på kjellereiendommens grunnboksblad. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig.
- 1.6 Gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir tilrettelagt for bildelingsordning for beboerne. Vilkår og driftsordning er ikke avklart.
- 1.7 Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommene Gnr. 7, Bnr. 244 og Gnr. 7, Bnr. 54 med fler, og vil gjennom avtale(r) med eier av tiliggende eiendommer bli eier og hjemmelshaver til tiliggende arealer som inngår i felt S7 og S8.
- 1.8 Adresse og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen av felt S7 og S8.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha>, i <oflrs>. etasje , oppgang i Helgerudkvartalet, samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.
- Leiligheten selges uten rett til bruk av parkeringsplass. Rett til parkering må avtales særskilt mellom partene.
- 2.2 Boder og eventuelle parkeringsplasser til boligene ligger i kjellereiendommen. Det medfølger eksklusiv bruksrett til 1 sportsbod pr. leilighet.
- Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å organisere boder og eventuell parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, jf. også punkt 1.5.
- 2.3 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som **"Eiendommen"**.

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som **"Megler"**. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse, datert 18.02.2024
4.3 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg) og symbolforklaring
4.4 Etasjeplan datert 22.02.2024
4.5 Fasadetegninger datert 30.06.22, siste rev 26.01.2024

- 4.6 Salgsoppgave datert 11.03.2024
- 4.7 Forslag vedtekter for sameiet datert 28.04.23
- 4.8 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak datert 01.12.21, siste rev 30.10.2022
- 4.9 Tinglyste heftelser/rettigheter
- 4.10 Foreløpig driftsbudsjett for Helgerudkvartalet S7 Boligsameie
- 4.11 Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, tilvalg, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Områderegulering PlanID: 2011005 Saksnummer: 20/18801 Dokumentnummer: 5107084 med reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst og reguleringskart
- 5.2 Utskrift av grunnboken for gnr. 7 bnr. 244 datert 20.02.2023.

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr>	Kr	<odoca>
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	Kr	500,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	500,-
Sum omkostninger	Kr	

- * Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Deler av dokumentavgiften som knytter seg til Eiendommens eller Kjøpers rettigheter i Kjellereiendommen vil kunne bli benyttet i forbindelse med eventuell overskjøting av ideelle andeler i Kjellereiendommen til eierseksjonssameie eller Kjøper.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 500,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % betales når garanti i stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	Kr	$\leq \text{opric} * 0,1$, -
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	$\leq \text{opric} * 0,9$, -

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stillet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingssrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.
- Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av Kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og seksjoneringen av Helgerudkvartalet kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eierseksjonssameiet som Eiendommen skal inngå i ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 7 bnr. 244 datert 20.02.2024, og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.2. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste heftelser og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

Gnr. 7 bnr. 244

Servitutter:

1906/900090-1/100 16.09.1906 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1915/900209-1/100 17.12.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1927/900595-1/100 16.12.1927 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1952/901-1/100 09.02.1952 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1953/9998-1/100 28.12.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1955/164-1/100 21.02.1955 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1970/306253-1/100 19.08.1970 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1975/1326-2/100 28.01.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2003/12126-1/100 12.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Motstrid mellom sum teller og nevner i

eierseksjonssameie

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2022/1283255-1/200 11.11.2022

21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

- 11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer på Eiendommens grunnboksblad om bruksretter, atkomst, kostnadsdeling mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering, jf. pkt. 19.2.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) og eventuelt øvrige eiendommer/anleggseiendommer i området.

- 11.3 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet Helgerudkvartalet, jf. ovenfor i dette punkt 11. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis tilvalg for bad, og frist for øvrig tilvalg er 15. mai. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens eller byggets kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen og fellesarealer.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Leiligheten forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles i løpet av 2. og 3. kvartal 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**).

- 13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Helgerudkvartalet. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Helgerudkvartalet. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før eller etter overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres. Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til dette punkt 15.2 utføres, skal det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av

beløp som kreves deponert.

- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av Helgerudkvartalet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 15.9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befaringsfrist, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler

som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Sandvika sentrum er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må regnes med på naboeiendommer (Særlig S5 Andenæsgårdene) og i nærområdet ellers i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som kommer frem av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Bærum kommune v/Plan og bygningsetaten.
- 18.2 Selger forbeholder seg retten til å foreta endrede løsninger i eierseksjonssameiet, herunder eventuell reseksjonering av eierseksjonssameiet, for blant annet å opprette eventuelle tilleggsgdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer frem til alle seksjonene er overtatt av kjøperne. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.
- 18.3 Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/direkte overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 35 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved overskjøting til nærstående må skjøtet være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.
- 18.4 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

- 18.5 Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

19.1

Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

- 19.2 Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) eller størrelsen på det enkelte sameie er ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnummer både over og under bakken (inkludert Kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i Helgerudkvartalet separat. et slikt salg gjennomført vil de solgte delene kunne bli eget/egne sameier/gnr., bnr. med mulige sambruksarealer mellom sameiene.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egne matrikkelenheter, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

For kjøpere av parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass stå på meglers konto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin/sine parkeringsplass/er.

- 19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.4 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Helgerudkvartalet og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.2 – 4,11. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5. Selgers rett til å gjøre endringer/justeringer er begrenset til de forbehold om mulige typer justeringer/endringer som uttrykkelig er beskrevet i denne Kjøpekontrakten, samt hva Selger for øvrig anser hensiktsmessig og/eller nødvendig, og forutsetter at den generelle standard ikke endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer.
- 19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom, må slik forsikring ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

- 21.1 Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65 hvor man blant annet i sameier som bare inneholder boligseksjoner har en stemme pr. seksjon, og flertallet regnes etter antall stemmer. Selve bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Kjøper er kjent med at eierseksjonssameiet kan få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i Kjellereiendommen, avhengig av valgt organisering av Kjellereiendommen.
- 21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og innholdet i disse. Et uforbindende estimat over forventet nivå ved Overtakelse følger av foreløpig driftsbudsjett for eierseksjonssameiet vist til i punkt 4.10. A-konto beløp for fellesutgifter ved overtagelse og senere år kan bli justert og/eller indeksregulert. Utgifter/tjenester som ikke fremgår av nevnte driftsbudsjett kommer i tillegg. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av Selger.
- 21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.7. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte, samt eventuelle behov for endringer som skyldes endret organisering av Helgerudkvartalet og eierseksjonssameiet(ene) og tilhørende rettigheter mv. som beskrevet i denne Kjøpekontrakten. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtagelse ikke er gjennomført.
- 21.5 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Sistnevnte avtaler vil kunne ha en fast avtaleperiode med tidligste opphørsdato eller oppsigelsesmulighet 5 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtagelse av boligseksjonene.
- 21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvares panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til

forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være til stede.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

- 23.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved Eiendommens verneting.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Andenæsgårdene Bærum AS
Wincent Haga
Iht. fullmakt

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningen og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen, plantegninger og prospekt for øvrig. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

1 Bygg S7, bygningens innhold

Prosjektet Helgerudkvartalet består av to bygg, S7 og S8, som skal oppføres på gårdsnummer 7 bruksnummer 244 m.fl. i Bærum kommune, og følger reguleringsplanen for Sandvika sentrum øst, [PlanID: 2011005](#). Det er sammenhengende kjeller mellom S7 og S8. Til sammen utgjør bygningssmassen i Helgerudkvartalet totalt ca. 38 000 m² BRA over terreng.

S7 består av fem næringsetasjer fra gateplan, og over dette ligger det tre boligbygg, henholdsvis A, B og C. Boligbyggene A, B og C, som har totalt ca. 86 leiligheter, har inngang fra gatenivå og takhage i plan 6. Takhagen består av fellesarealer med soner for lek og avslapning, samt private markterrasser. Fra utsiden vil S7 kunne se ut som flere ulike bygg. Fasadeutforming kan bli justert som følge av detaljprosjektering og avklaring med offentlig myndighet.

Under bakkenivå etableres det kjeller med bl.a. sportsboder, parkering, næring, lager, varemottak og tekniske rom i alle kjellerplan.

Noen deler av kjeller er forbeholdt boligeiere, som sportsboder, egne sykkelparkeringsplasser, og egen boligparkering. Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling og seksjonering av arealer. Det er felles kjøreadkomst til kjelleren. Kjelleren skal etter planen kobles sammen med kjellere i fremtidige utbygginger i området, som S2, S3 og S5 i reguleringsplanen, med felles planlagte kjøreadkomster og kjørefelt i anlegget. Det er imidlertid ikke sikkert at en slik tilkobling vil skje.

Fra og med eiendommens Plan 1 til og med Plan 5, samt deler av kjelleretasjene U0, U1 og U2 vil det bli etablert næringsvirksomhet.

Første etasje rundt hele kvartalet inneholder primært næringsarealer med publikumsrettet virksomhet, som forretninger og spisesteder. Inndeling og endelig utforming av fasader på bakkeplan vil detaljeres i samråd med arkitekt og offentlige myndigheter.

Prosjektet fikk rammetillatelse 03.03.2021 og byggestart juli 2021. Helgerudkvartalet prosjekteres og bygges i henhold til Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017 (TEK17).

2 Fremtidig utvikling av Sandvika

Det nye Helgerudkvartalet er en del av en spennende plan for videreutvikling og videreforedling av Sandvika by. Det startet med etableringen av Sandvika Fjordpark på Kadettangen og så elvepromenaden. Dernest kommer Helgerudkvartalet, der gater og torg i sentrum, som Otto Sverdrups plass, Rådmann Halmrastsvei og Jørgen Kanitz gate, samtidig oppgraderes med nytt dekke, beplantning og møblering.

Videre skal et nybygg, S5, erstatte dagens Løkketangen 20 («Andenæsgården»), Rådmann Halmrastsvei 16 og 18 iht. reguleringsplan. Dette vil komplettere bebyggelsen langs elvepromenaden, som vil kunne tilby serveringssteder på rekke og rad langs elven. Etter planen skal

også dagens «Finstadgård» gi plass for ny bebyggelse, S3, som samtidig trekkes tilbake østover og med det gi direkte fjordutsikt når man i fremtiden spaserer lang Jørgen Kanitz gate.

Utbygging av nytt bygg ved Tinghuset, S2, er også planlagt, men med uviss oppstart.

Planlagt omlegging av E18 til tunnel under Sandvika vil gi byen en fantastisk nærhet til sjøkanten. Det pågår reguleringsarbeid for dette strekket.

Omlegging av E18 åpner så for utviklingen av Sandvika Sjøfront, der kommunen bl.a. ser for seg en utfylling og opparbeidelse av området ved Lakseberget, som kan knytte Sandvika fjordpark sammen med Høvikodden på en fin måte. Mer om disse planene kan man lese om på Bærum kommunes nettsider.

3 Helgerudkvartalet, utomhus

3.1 Offentlig vei:

Eiendommen og bygningen grenser mot offentlige arealer (gater og fortau), som Rådmann Halmrasts vei i syd-vest og Jørgen Kanitz gate i nord-øst. Alt terreng rundt bygningsmassen på gateplan er offentlig rom. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Jørgen Kanitz gate. Sistnevnte adkomst er i gjeldende reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst (planID 2011005) forutsett å være midlertidig, der det på senere tidspunkt, iht. planbestemmelser § 10.2, er planlagt etablert permanente adkomster fra Sandviksveien og Aamodtbakken.

Bærum kommune er ansvarlig for utførelse av offentlig rom som torg, allmenninger og gater. Med utgangspunkt i VPOR (veiledende prinsipplan for offentlige rom) for Sandvika Sentrum Øst fra 2015, pågår det nå prosjektering av offentlige rom, og det vil bli endringer i forhold til illustrasjoner vist da disse er laget før prosjekteringen er ferdigstilt. Det er utarbeidet et forprosjekt for dette arbeidet datert 15.03.2022

3.2 Balkonger, private markterrasser og felles utearealer

Boligsameiene dekker driftsutgifter for hele bygningsmassen inkludert felles utomhusarealer i plan 6 og 14.

De aller fleste leiligheter får enten private markterrasser eller balkonger. Alle leiligheter har bruksrett til felles takhage på plan 6 og felles takterrasse på plan 14 i B-blokken.

Takhagen inndeles i soner og sjikt ved hjelp av pergolaer, plantesjikt og andre vindskjermingstiltak. Det er avsatt arealer til vegetasjon, hovedsakelig bestående av sedum eller liknende og andre typer beplantning som tåler grunt jordsmonn, samt noen utvalgte arealer med dypere jordsmonn for småtrær og busker. Takterrasse og -hagen er utformet som blågrønne områder som utnytter regnvannet best mulig, og redusere overvannsbelastningen på nærområder og kommunal infrastruktur. På takene vil det bli etablert solceller, som skal eies av næringsseksjonene.

Det felles landskapsanlegget på taket består hovedsakelig av to landskapstypologier:

- 1) Arealer som er fysisk tilgjengelig og som legger til rette for opphold.
- 2) Vegeterte arealer som ikke er fysisk tilgjengelig for opphold.

Prosjektet har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer som ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå. På grunn av eiendommens sentrale beliggenhet vil ikke alle uteoppholdsarealer (balkonger og terrasser) tilfredsstille byggeforskriftenes krav til støygrenser (maks $L_{den} \leq 55$ dBA). Balkonger som

ikke tilfredsstillende støykrav iht. beregning er helt eller delvis innklassert med åpningsbare foldevegger av glass.

Alle felles utomhusarealer i plan 6 og 14 omfattes av selgers leveranse og leveres ferdig utstyrt og beplantet iht. utomhusplanen, inkludert løst inventar. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene, og i forhold til hva som er vist i prospekt.

4 Bygningskonstruksjoner

4.1 Grunn og fundamenter:

Bygget fundamenteres direkte på fjell eller til fjell med peler.

4.2 Bærekonstruksjoner:

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

4.3 Dekker og himlinger:

Dekker i betong. Gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter.

4.4 Yttervegger/fasademateriale:

Fra utsiden vil Helgerudkvartalet se ut som flere ulike bygg. Fargene og fasadematerialitet varierer og er valgt for å gi en god forbindelse med resten av Sandvika sentrum. Endelig fasadeutforming og materialvalg vil bli avklart i dialog med offentlig myndighet.

Det vil innpasses felt for skilt for næringseiendom i boligfasaden (Plan 6-15) iht skiltplan for prosjektet. Fasaden skal i sin helhet eies, driftes og vedlikeholdes av sameiene for bolig, men næringseiendommene skal ha en evigvarende rett til å vederlagsfritt benytte angitt fasadeareal for skilt. Eier av skilt er ansvarlig for etablering og drift av skilt herunder også energikostnad, samt sørge for at dette innfestes på en slik måte at fasaden ikke skades. Ved behov for utskifting av fasade må eier av skilt flytte dette midlertidig uten vederlag.

4.5 Innervegger

Innvendige vegger av leilighetsskillevegger består av stål/gips/mineralull. Heis- og trappekjerne består av betong.

4.6 Balkonger

Private balkonger utføres som stål eller betongkonstruksjon, med terrassegulv av tre. Tak over balkonger og terrasser har himling i samme type treverk som terrassegulv og yttervegger på balkong. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk. Balkonger i toppetasjer har ikke tak. Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus, i hovedsak som glassrekkverk. Enkelte leiligheter har helt eller delvis innklassert balkong. Dette er vist på salgstegning.

5 Fellesarealer

5.1 Generelt

Selger vil i samarbeid med arkitekt og rådgivere, foreta en grundig prosess for å finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget, og den særegne beliggenheten.

5.2 Gulv:

Hovedinngangspartiene får store eksklusive fliser med vaskekant på gulv. Nedfelt entrématte innenfor inngangsdør. Boligkorridor fra heis til inngangsdør for hver enkelt bolig leveres med flislagt gulv. I trapper og trapperepos vinylbelegg. Garasje- og bodgulv i støvbundet betong og polyuretan/epoxymaling, -belegg eller tilsvarende.

5.3 Hovedtrapper

Trapper i betong. Rekkverk i stål eller glass. Overflate trappetrinn med vinylbelegg. Boligtrapper opp til Plan 5 vil også kunne benyttes av næringsleietakere i bygget.

Det tilrettelegges for mulig etablering av ventilasjonskanal i trapperom Bygg C i etterkant av overlevering. Det kan også bli aktuelt med innpassering av andre tekniske rør og kanaler for brannslukking og annet i alle trapperom. Slike kanaler og rør vil etableres og eies av næringseiendom, men plassen til en slik kanal og annet teknisk utstyr skal avgis vederlagsfritt, inkludert tilkomst for utskifting og vedlikehold.

5.4 Vegger:

Vegger i inngangspartiene vil bli malt, med innslag av andre materialer som eikespiler. Vegger i korridor og hovedtrapp vil bestå av betongvegger eller malte gipsvegger. Kjeller/garasjevegger blir av støvbundet betong-, leca- eller gipsvegger.

5.5 Himlinger

Himlinger i fellesareal vil hovedsakelig bestå av malt betong, eller systemhimling for å skjule tekniske installasjoner. Ved behov vil det monteres akustiske plater for demping av romklang.

I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Her vil det bli synlige tekniske føringer.

5.6 Sykkelparkering

I kjeller vil det anlegges sykkelparkeringsplasser for bolig i fellesanlegg. Det vil være ca. 140 plasser samlet for boligene i Helgerudkvartalet. Sykkelparkering vil organiseres i to høyder for god arealutnyttelse. I forbindelse med fellesanlegget vil det også etableres en servicestasjon med mulighet for å fylle luft, vaske sykkel og utføre enkelt vedlikehold.

5.7 Post- og avfall

Postkasser plassers på vegg i inngangspartiet.

Bærum kommune skal etter planen etablere sentralt avfallssuganlegg for området parallelt med utbyggingen av Helgerudkvartalet. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. Om nødvendig kan det bli etablert en midlertidig løsning for avfallshåndtering frem til permanent anlegg er operativt.

Avfallsnedkast er planlagt i forbindelse med trapperom, men endelig plassering må avklares med kommunen, og det kan være at nedkast blir plassert utendørs. Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere, som fortrinnsvis plasseres i underskap i kjøkkeninnredningen.

5.8 Heis

Det er heis fra alle kjelleretasjer og opp til inngangsplan, hver enkelt boligetasje og takterrasse. Heis og trapperom for bolig opp til Plan 5 kan også benyttes av næringsleietakere i bygget. Overflater i heis tilpasses fellesarealer ellers, med downlights i takplater. Det er 24 timers tilknytning til eksternt tal/hør vaktteneste.

5.9 Solceller på tak

Det kan bli etablert solceller på taket av både Bygg A, B og C, men ikke på selve takterrassen i Bygg B. Solcellene og kraften som produseres vil tilhøre næringseiendommene. Selve taket skal eies, driftes og vedlikeholdes som fellesareal for boligene, men næringseiendommen skal ha en evigvarende rett til å benytte arealet for utplassering av solceller i det omfang som ønskes, uten at det skal betales leie for dette arealet. Eier av solcelleanlegget er ansvarlig for at solceller utplasseres på en slik måte at membran og underlag ikke skades. Ved behov for utskifting av takmembran må eier av solceller flytte disse midlertidig uten vederlag.

6 Leilighetene

6.1 Generelt

Overflater og innredning følger romskjema som vises i prospektet. Ved motstrid gjelder romskjema foran denne leveransebeskrivelsen.

6.2 Innkassinger, nedforinger og sjakter

Det tas forbehold om endelig antall, plassering og størrelse av sjakter, nedforinger og innkassinger, da dette må avklares gjennom detaljprosjekteringen. Det betyr at disse kan forekomme uten at det er vist på salgsmateriell som tegninger og illustrasjoner. Omfanget styres av behov for å skjule teknisk anlegg, bærende bjelker og søyler eller andre årsaker.

6.3 Skjult anlegg

Teknisk anlegg er i hovedsak skjult. Det kan forekomme noe synlig tekniske anlegg i forbindelse med betonghimlinger, balkonger og leilighetsskillevegger. Særlig vil brannmeldere være synlige. Der disse er plassert på betonghimling vil det bli synlig elektrisk kabel. Uttak for takpunkt vil bli plassert på vegg der hvor det er betonghimling.

6.4 Romhøyde

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 260 cm. Det blir nedsenket fast himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner skal ha en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

6.5 Gulv

Gulv leveres med én-stavs mattlakkert eikeparkett. i bredde ca. 220 mm. Kvister i parkett forekommer. Gulv i bad leveres med fliser. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomgulv etter dusjing. I alle oppholdsrom, men ikke bod, leveres termostatstyrt gulvvarme.

6.6 Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males med farge iht. valgt interiørkonsept. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter. På bad leveres veggene med keramisk flis i formater og farge iht. valgt interiørkonsept. Utenpåliggende speil på vegg over servant med integrert belysning.

6.7 Tak/ himlinger

Malt betong i rom med full høyde med synlige v-fuger. Der det er nedforet fast gipshimling vil denne bli sparklet og malt. Himling i bad blir enten gispbelagt metallhimling eller nedforet gipshimling, sparklet og malt.

6.8 Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres med mørk farge innvendig. Farge utvendig avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på salgstegning.

Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres åpningsbare vinduer for lufting på soverom. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

6.9 Inngangsdør

Laminert glatt dørblad med dørvrider og lås i stålfarge med lys farge på innsiden, utsiden avklares i forbindelse med detaljprosjektering av fellesarealer.

6.10 Innerdører

Kompakte hvite innerdører i tråd med interiørkonsepter, med vridere i stålfarge. Skyvedører der det er inntegnet på salgstegning, med samme farge som innvendige dører ellers. Det blir luftspalte under alle dører. Der det leveres glassdør mellom entré og oppholdsrom er dette merket med eget symbol på salgstegning.

6.11 Listverk

Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Spikerhull sparkles/males. Fotlister leveres i eik i tilsvarende overflate som parketten. Alle gerikter og fotlister gjæres. Det leveres ikke taklister. Vinduer leveres med foring med fuget overgang mot gips, dvs en elegant listefri løsning.

6.12 Garderobeskap

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på salgstegning med stiplet linje. Noen boliger leveres med skyvdørsfront for garderobe, men er da markert med heltrukken linje. Se salgstegning for avklaring.

6.13 Baderomsinnredning

Bad vil leveres som badekabin eller plassbygget bad.

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. salgstegning. Innredning blir med fronter i MDF eller laminert. Heldekkende servant eller nedfelt servant i benkeplate. Ettgreps blandebatteri. Speil med integrert lys over vask. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang med egen håndholdt dusj. Veggmontert WC.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Der hvor det på tegning er vist mulighet for opplegg på flere bad avklares det i tilvalgsprosessen hvilket bad som skal ha opplegg. Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/-vegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til krav i NEK 400 Bolig:2016. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Type og størrelse flis er angitt i romskjema, sammen med utrustning og utstyr for badene. Badene vil i hovedsak bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

6.14 Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende kvalitet med omfang iht. salgstegning. Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller som i så fall skal ligge på samme kvalitetsnivå som angitt i romskjema.

Type fronter og farger iht. interiørkonsept som angitt i romskjema. Endelig kjøkkentegning for den enkelte leilighet fås i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som oppbevaringsplass.

Det kommer lys under overskap og stikkontakt på vegg eller under overskap. Alle skuffer og dører har myk-lukk system, håndtak og benkeplate iht. valgt konsept. Det leveres integrerte hvitevarer iht. romskjema. Kjøkkenventilator i stål/aluminium integrert i overskap.

6.15 Ventilasjon

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod eller over himling i entré. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom, med avtrekk fra bad, boder og kjøkken. Tillufts- og avtrekksventiler for ventilasjon plasseres i vegg eller himling.

6.16 Oppvarming og varmtvann

Det leveres vannbåren varme i gulv med unntak av bod. Det er planlagt med elektrisk gulvvarme i badet, men det kan bli aktuelt med vannbåren gulvvarme i badet som følge av mulig offentlig pålegg. Det legges opp til at kostnader for forbruk av varme og varmtvann faktureres fra sameiet basert på forbruksmåling pr bolig.

6.17 Kabel-/ Bredbånd/Telefon

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. Utbygger vil velge innholds/signalleverandør, og vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 5 år. Infrastruktur vil eies av utbygger.

6.18 Porttelefon

Det installeres videoporttelefon med felles ringetabla ved hovedinngang. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten, med ulikt lydsignal fra utvendig tabla.

6.19 Låssystem

Hovedinngangsdør fra gaten får digitalt adgangssystem som kan åpnes med kort/brikke eller mobiltelefon. Leilighetsdør vil være forsynt med vanlig nøkkellås. Som tilvalg for leilighetene vil det også være mulig å velge digitalt adgangssystem. Type system vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

6.20 Elektro

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal i hver etasje. Plassering av sikringsskap i hver enkelt leilighet avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter. Det blir downlights i entré og bad og takpunkt ellers, iht. romskjema. Endelig antall og plassering avklares i detaljprosjekteringen.

6.21 Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler i kjeller eller felles varmtvannsbereder. Det legges opp til at kostnader faktureres av sameiet basert på forbruksmåling pr leilighet.

6.22 Solskjerming

For å ivareta krav til inneklima vil det i detaljprosjekteringen bli vurdert hvilke vinduer som må få screen liggende utenpå vindusfelt på grunn av solbelastning. Alle boliger vil få mulighet til å bestille ytterligere solavskjerming som tilvalg.

6.23 Brannsikring

Hele bygget fullsprinkles inkludert noen balkonger og terrasser hvor forskrift krever dette. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes, særlig på balkong. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg. Avstillingsmulighet ved feilutløsning plasseres i hver bolig.

6.24 Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig, med energimerking iht. forskrift. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i boliger med mye vindusflate.

6.25 Inspeksjonsluker/-dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel avløpsrør, ventilasjonsanlegg og klosett. I tillegg må fordelerskap og sikringsskap ha åpningsbar dør/luke. Slike dører og luker plasseres i bod, gang og bad hvis mulig, men kan i enkelte tilfeller blir plassert i sov-/oppholdsrom.

6.26 Sportsboder/boder

Sportsboder vil ligge i kjeller og få ca. 1 kvm ekstra i hver bod ut over forskriftskrav for å gjøre plass til sykkeloppbevaring. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler, men vil ikke være mindre enn ca. 220 cm. Sportsbodene vil få nettingvegger med ca. 2 meters høyde. Selger forbeholder seg retten til å fordele sportsboder/boder.

6.27 Skillevegger mellom omklæringsrom og soverom

Noen leiligheter har skillevegg mellom omklæringsrom og soverom. Disse veggene er bygget oppå parkett.

6.28 Ettromsleiligheter

For optimal utnyttelse av romløsning kan ettromsleiligheter som tilvalg leveres med skapseng med integrert sofa slik at sengen kan felles opp og inn i et skap, og sofa felles ut. Videre har boligen integrerte garderober for maksimal plassutnyttelse.

7 Parkering

Parkeringsplasser blir plassert i kjeller både for beboere, næringsleietakere og offentligheten. Det vil tilbys mulighet for elbillading mot betaling. Som et bidrag for å redusere bilbruk vil det også tilbys en bilpoolordning, slik at biler kan leies ved behov.

7.1 Leie p-plass uten fast plass

Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til å leie p-plass i offentlig tilgjengelig del av p-anlegget, uten fast plass. Disse plassene vil hovedsakelig ligge plan U1, hvor det også vil være parkering for næringsleietakere, bilpoolordning og offentlig parkering.

7.2 Leie og kjøpe faste p-plasser

Det vil også være mulig å leie og kjøpe faste parkeringsplasser. Se vilkår for kjøp av parkeringsplasser i prisliste. Faste boligparkeringsplasser vil være fysisk adskilt fra den offentlig tilgjengelige delen av p-anlegget og ligge i plan U2.

8 Tilvalg

Leilighetene har en god og gjennomtenkt standard. Det vil tilbys et utvalg av enkeltstående tilvalg. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene blir utstilt i et kundesenter, og det vil bli invitert til et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling. Det blir ikke mulighet for å gjøre tilvalg i baderom levert som badekabiner. Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos endelig valgt leverandør. Hvis det ikke gjøres tilvalg innen angitte frister vil leiligheten leveres iht. standard romskjema.

Aktuelle tilvalg:

- Kjøkken og garderobe
- Blandebatteri på kjøkken
- Innerdører og vridere
- Parkett og fotlister
- Malingsfarger på malte vegger
- Konfigurerbar vegg
- Elektriske punkter
- Solavskjerming (der dette ikke leveres)
- Digital lås
- Skapseng/sofa i ettromsleiligheter

9 Endringer

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens, og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger, eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad på 10 000,- for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

10 Presiseringer og forbehold

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav, tekniske krav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Dette vil kunne oppstå synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

Angivelse av areal pr rom er omtrentlig og mindre arealavvik må påregnes. Dette gir ikke grunnlag for kompensasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle illustrasjoner er av generell karakter og kan inkludere, eller mangle, detaljer som vil avvike fra endelig utførelse.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

11 Selger

Selger er Andenæsgårdene Bærum AS

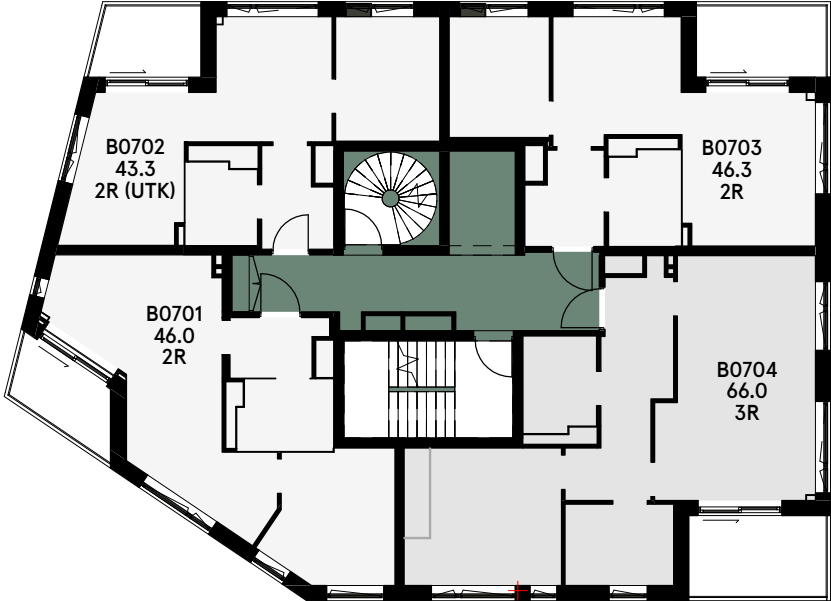
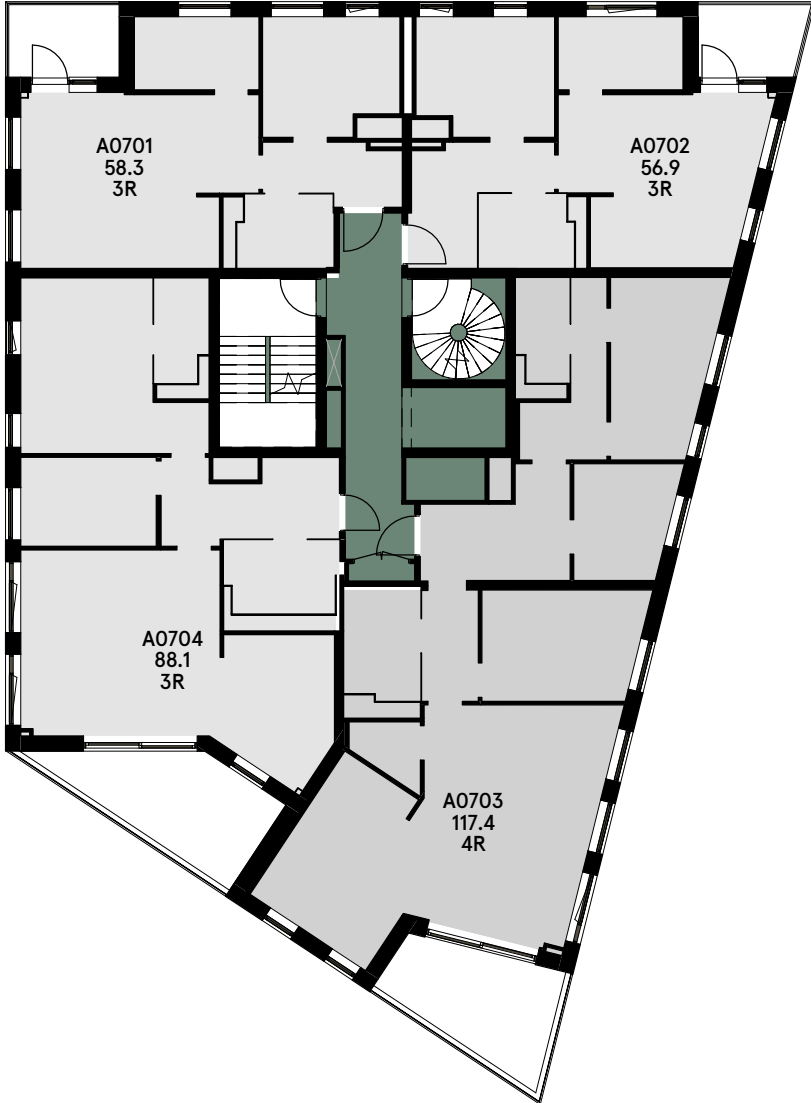
Sandvika, 18.02.2024

Andenæsgårdene Bærum AS



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegg,
inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv
bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og
takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal.
Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal
på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke
i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

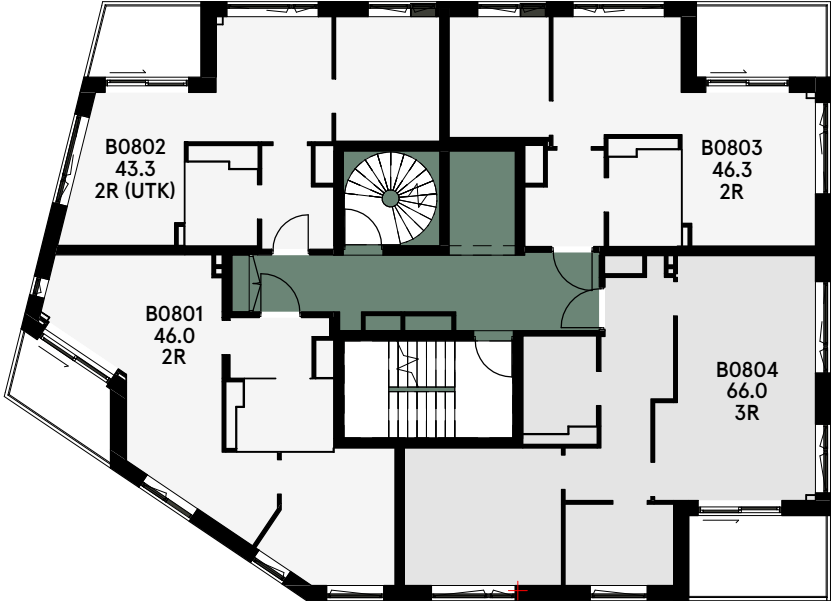
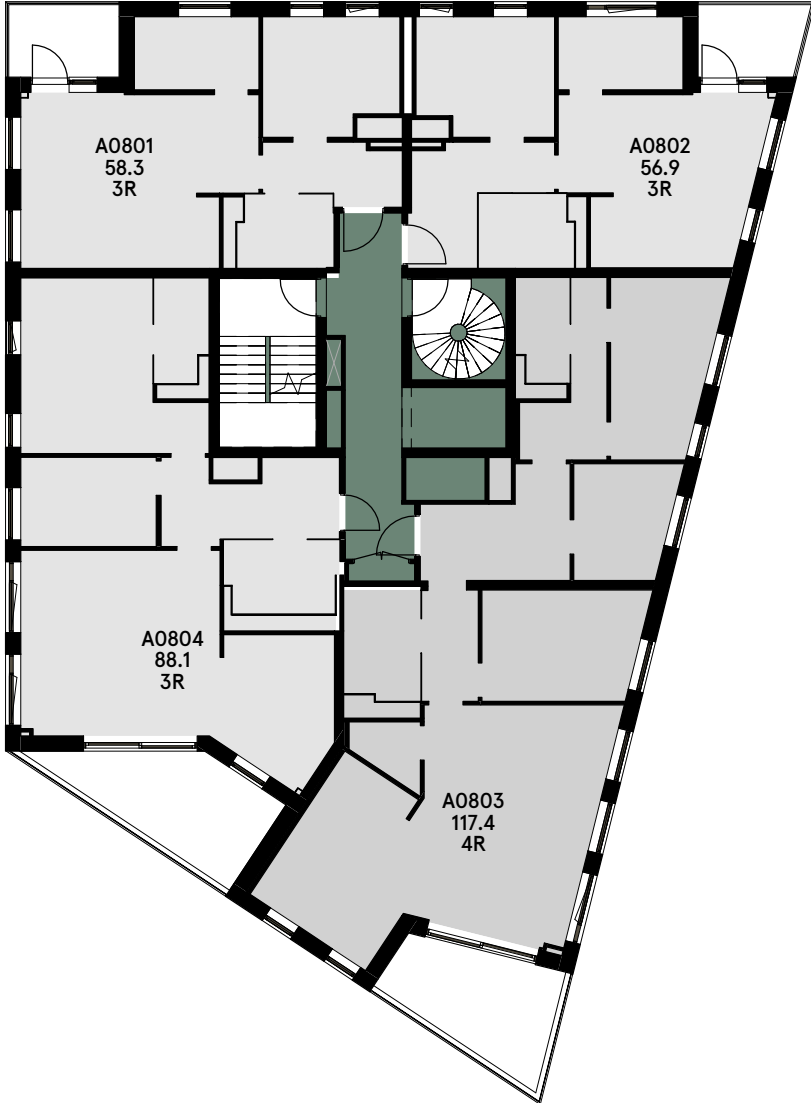
Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra inside rekkverk. Bygget
er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med
prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal,
størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og
nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan
tilkomme ifm. detaljprosjektering.



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

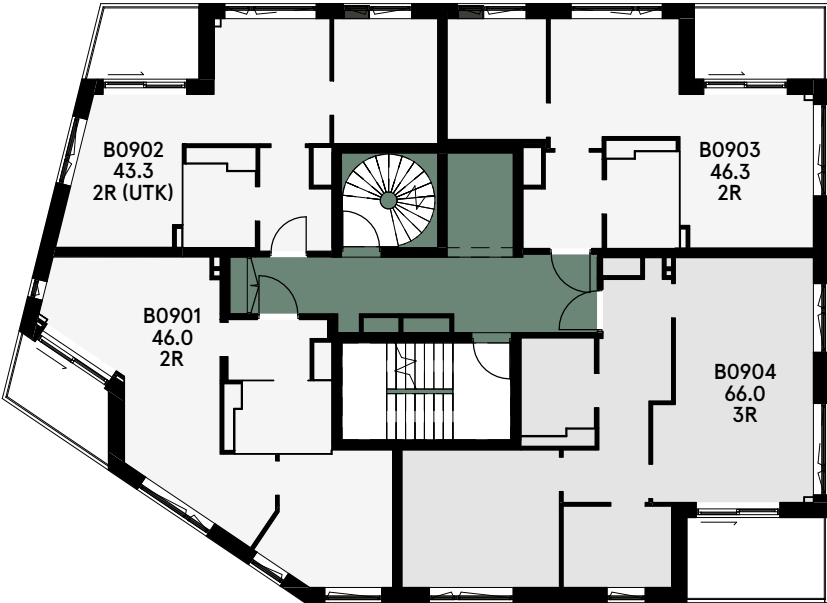
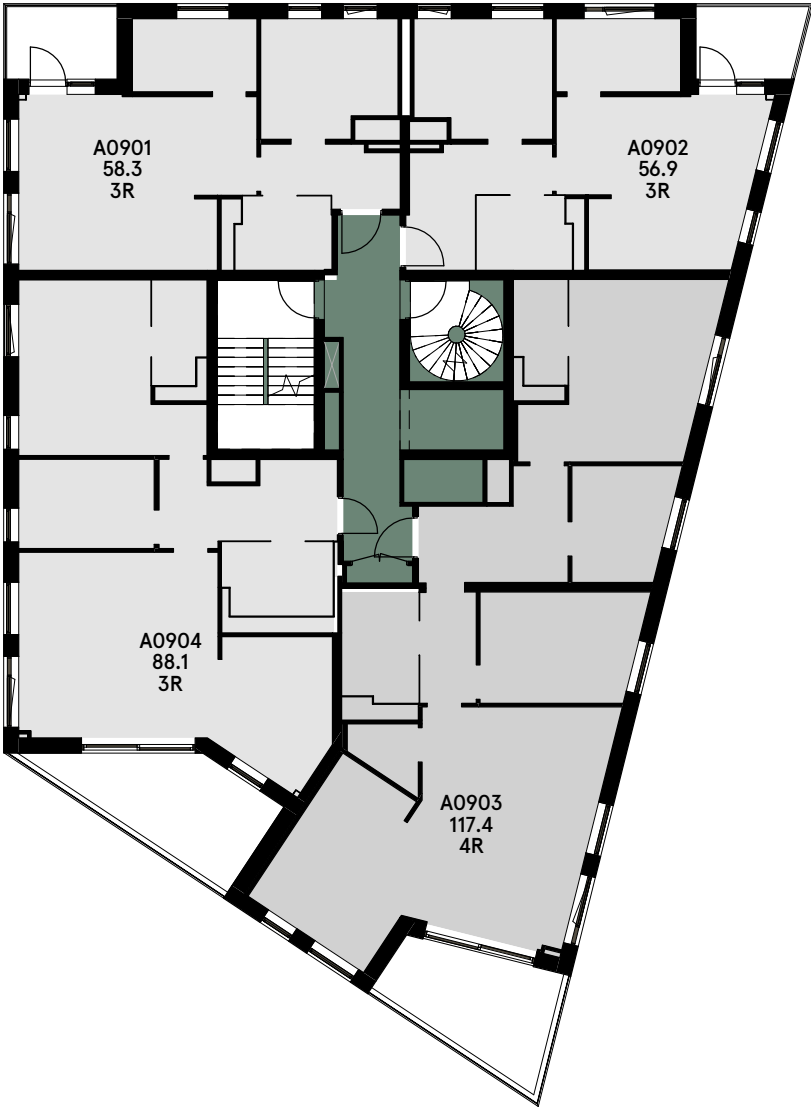
Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Målestokk 1:200	
S7 plan 07 (typisk etasje)	
Tiltakshaver Arkitekt 22.02.2024	Andenæs Eiendom lpo



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Målestokk 1:200

S7 plan 09

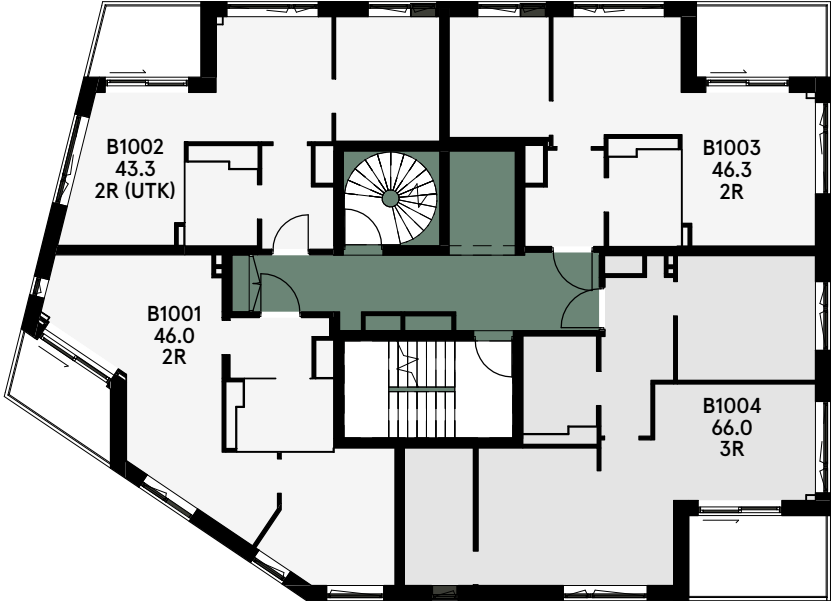
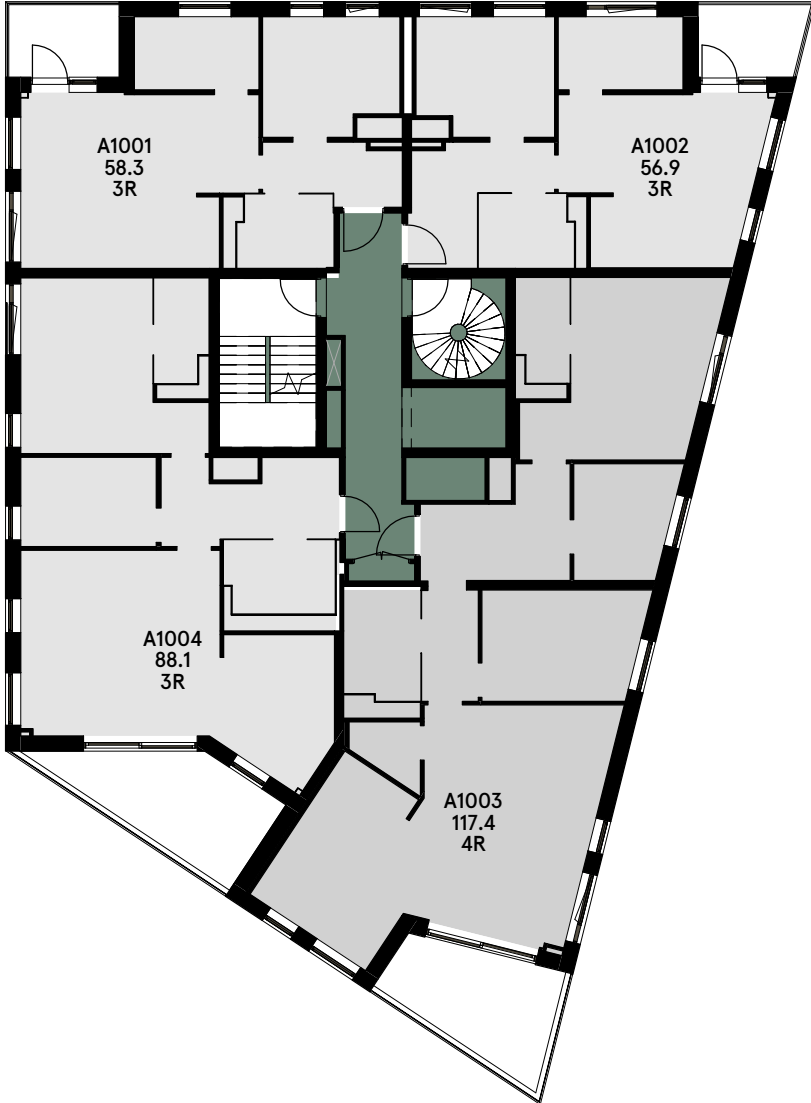
Tiltakshaver

Arkitekt

22.02.2024

Andenæs Eiendom

Lpo



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

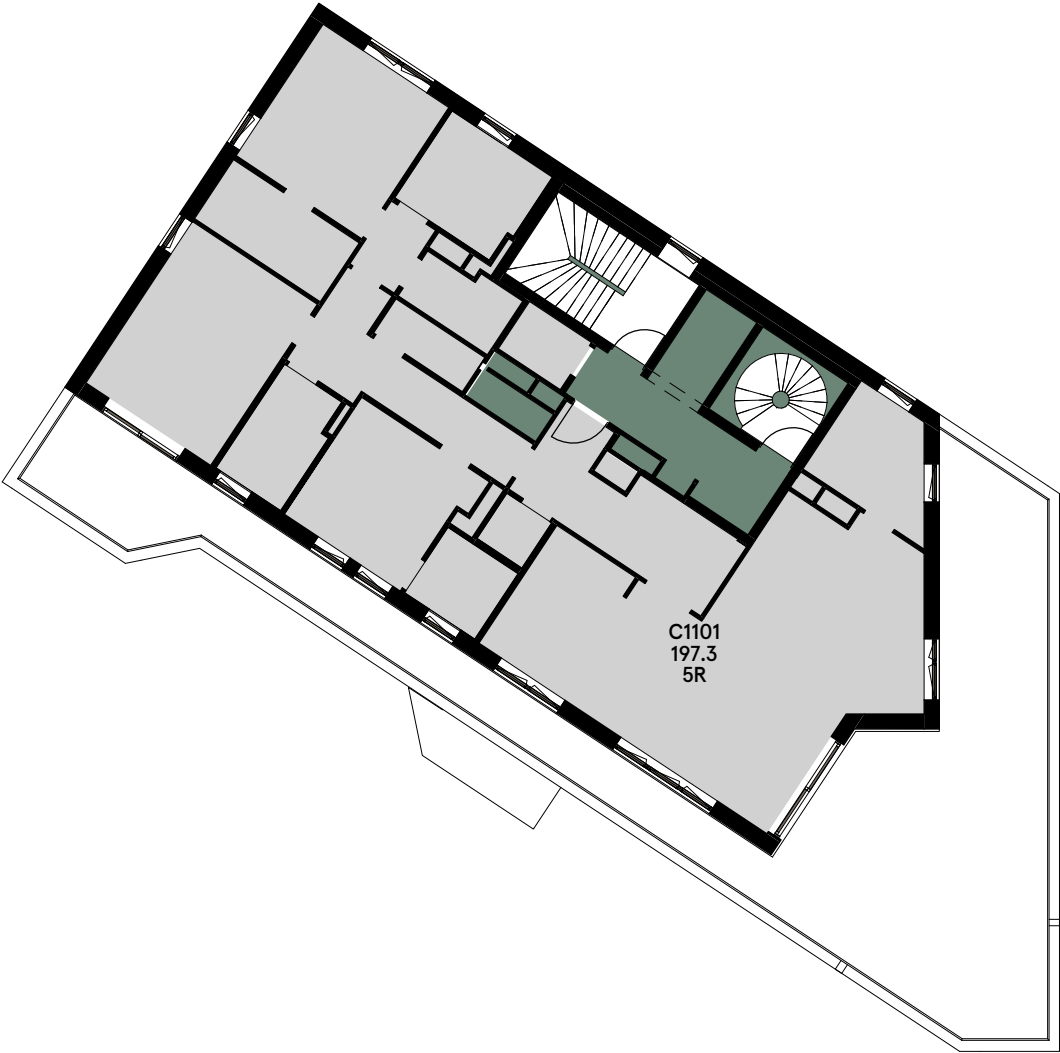
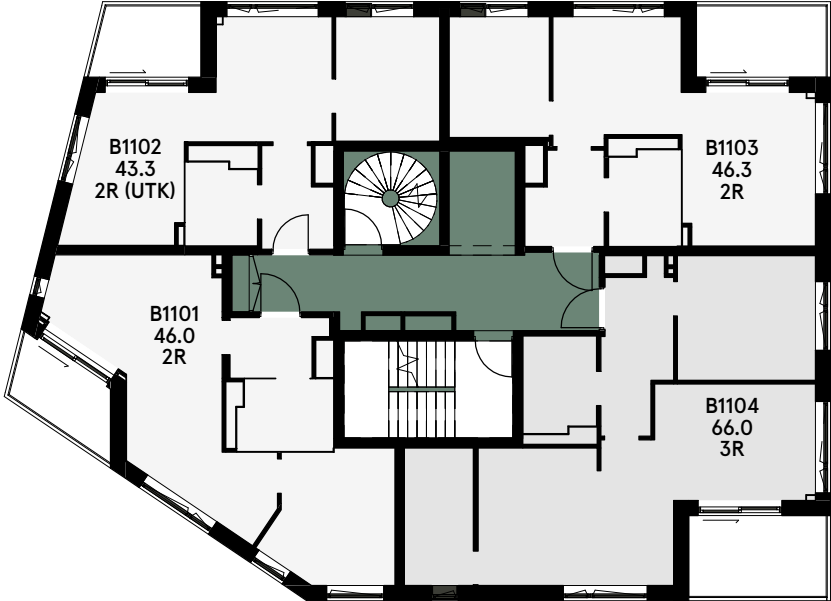
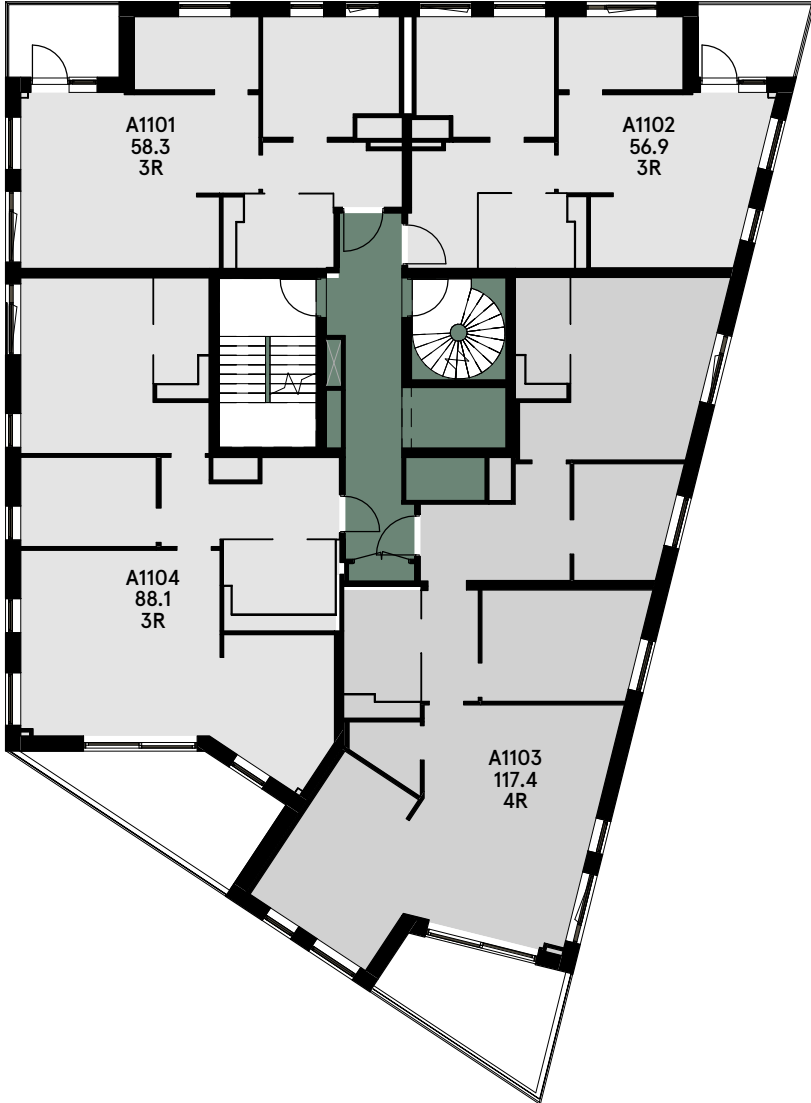
Målestokk 1:200

S7 plan 10

Tiltakshaver

Arkitekt

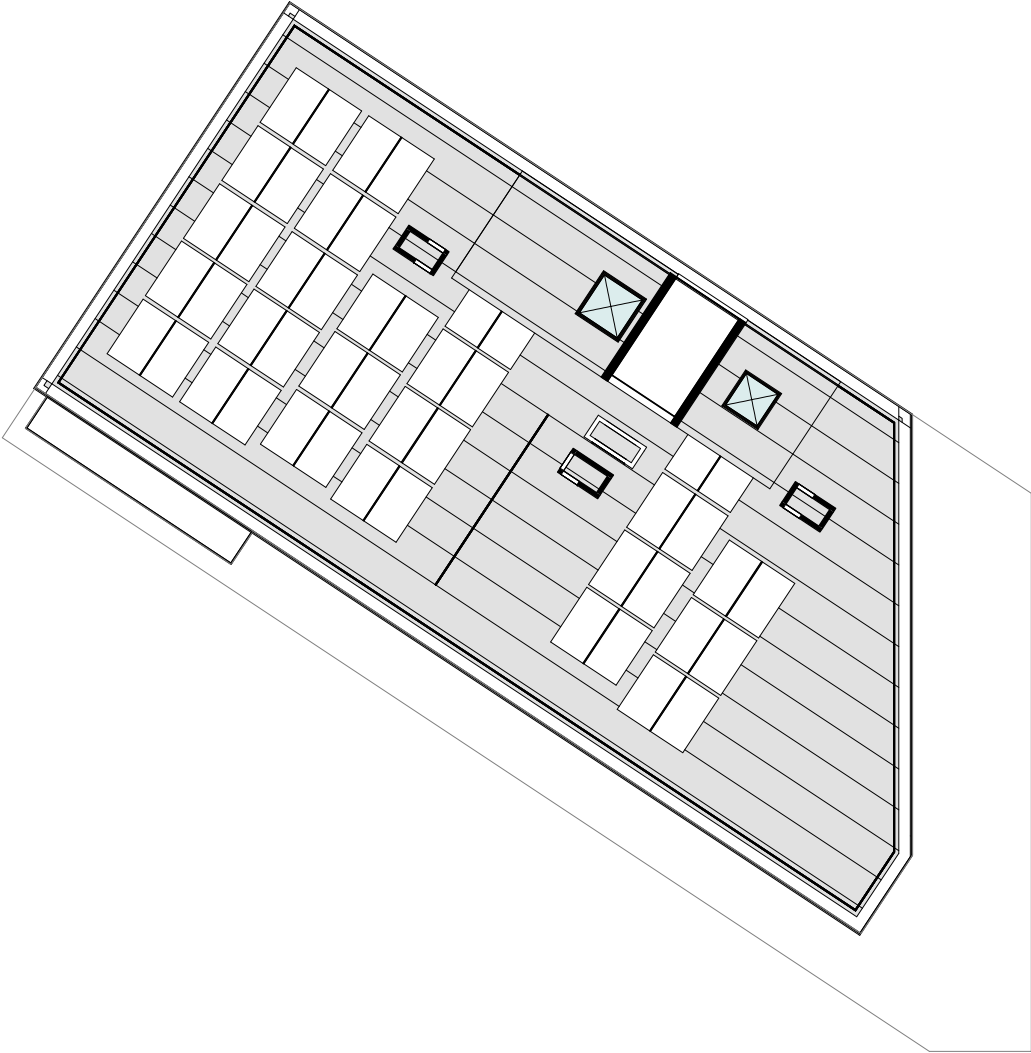
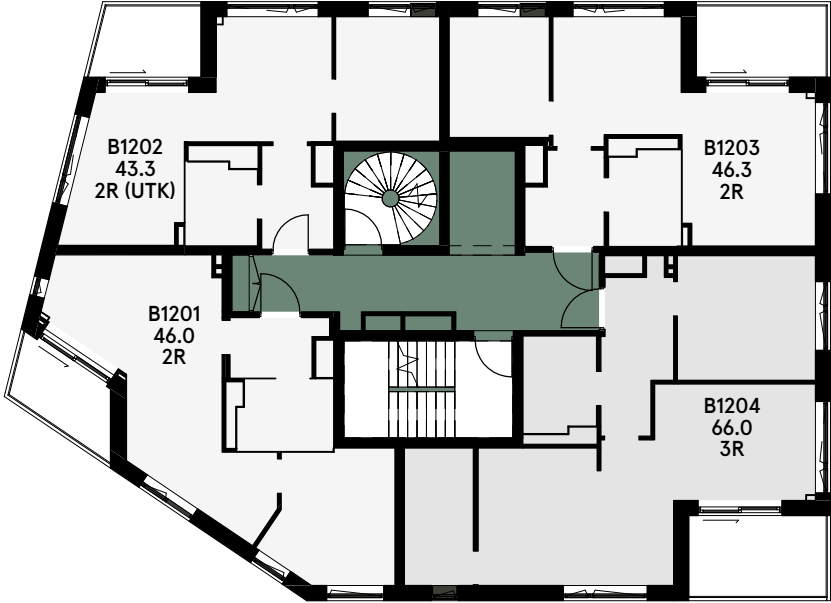
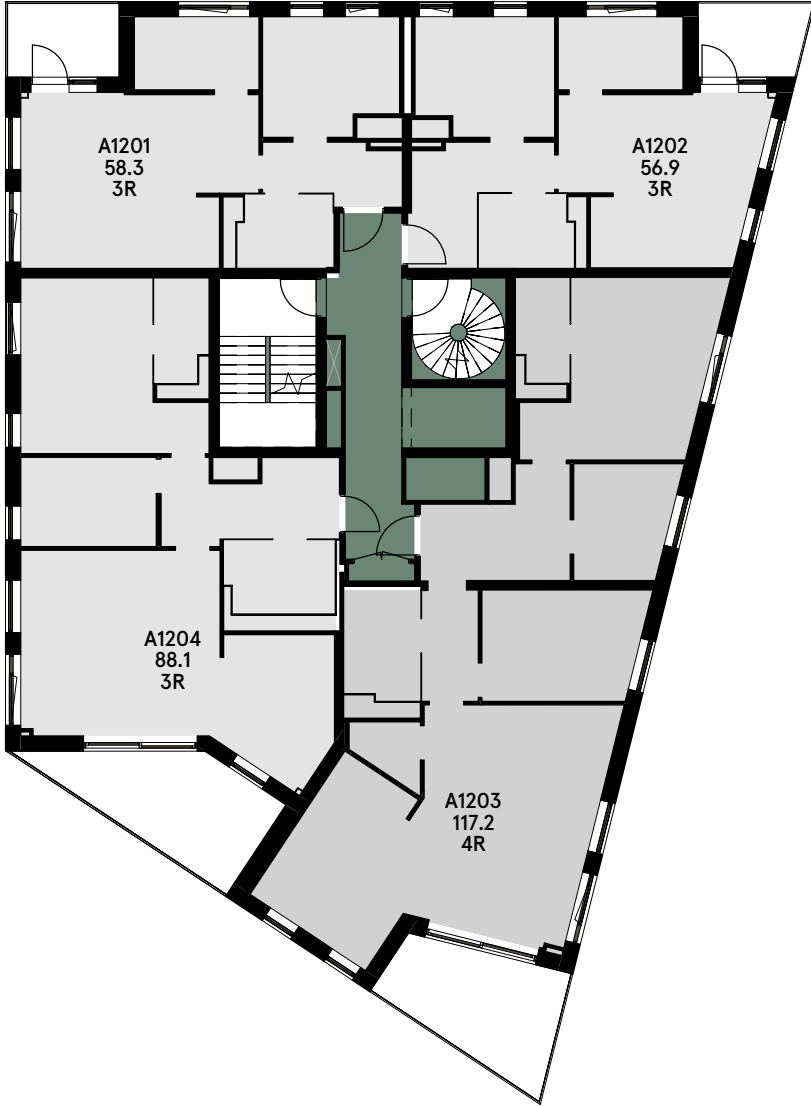
22.02.2024



Areal i henhold til NS 3940:2023.
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra inside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Målestokk 1:200	
S7 plan 11	
Tiltakshaver	Andenæs Eiendom
Arkitekt	LPO
22.02.2024	



Areal i henhold til NS 3940:2023.
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedføringer etc. Utstikkende søyler fra vegg og påføringer kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Målestokk 1:200

S7 plan 12

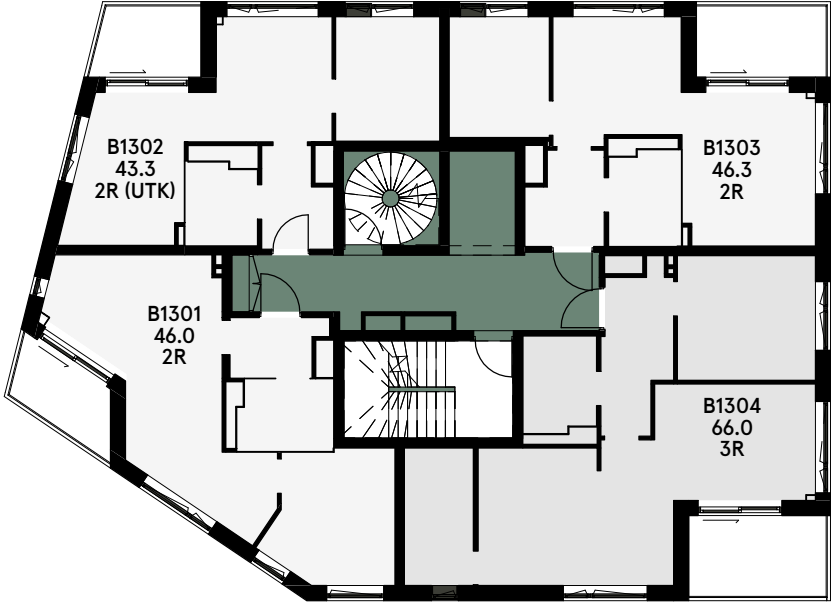
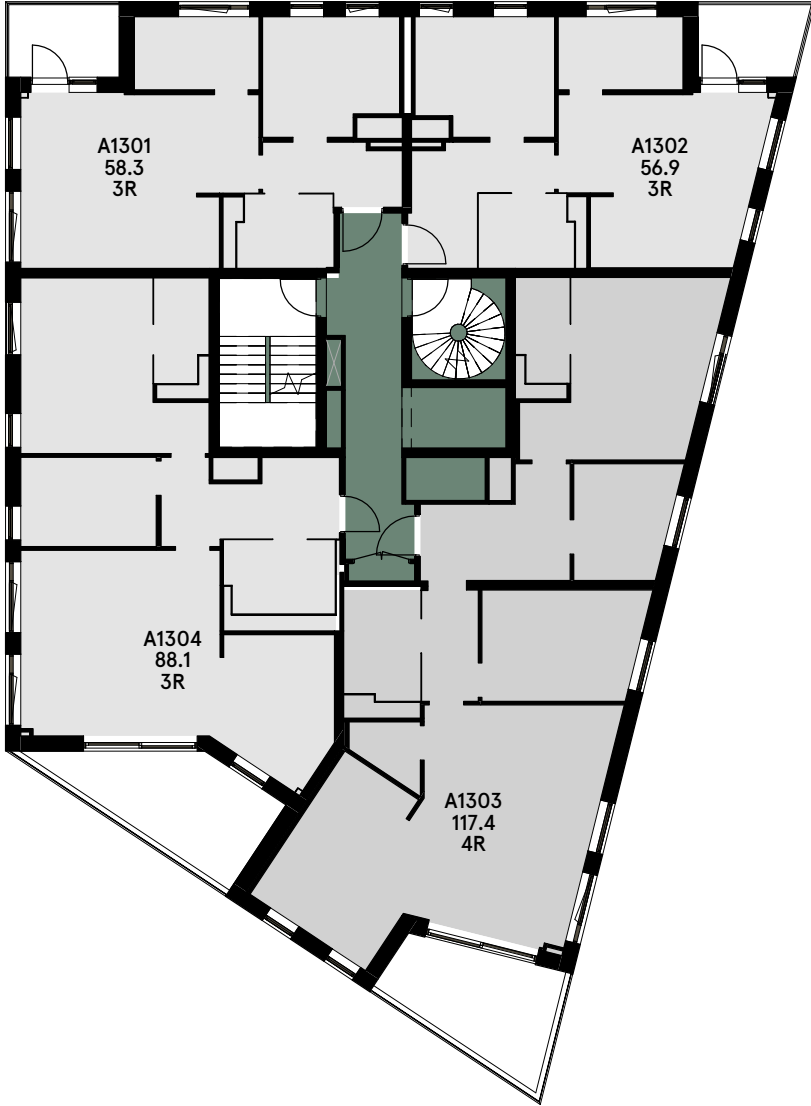
Tiltakshaver

Arkitekt

22.02.2024

Andenæs Eiendom

LPO



Areal i henhold til NS 3940:2023.
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

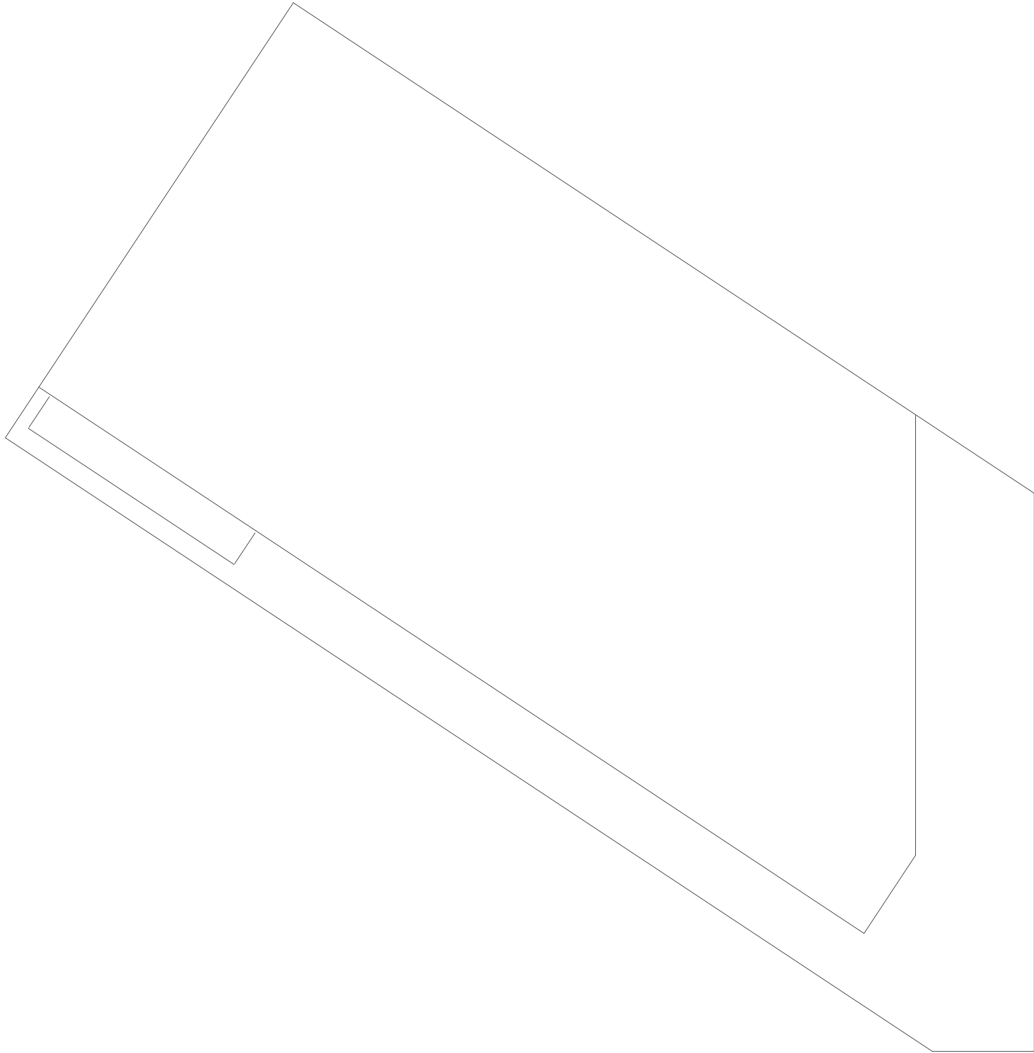
Målestokk 1:200

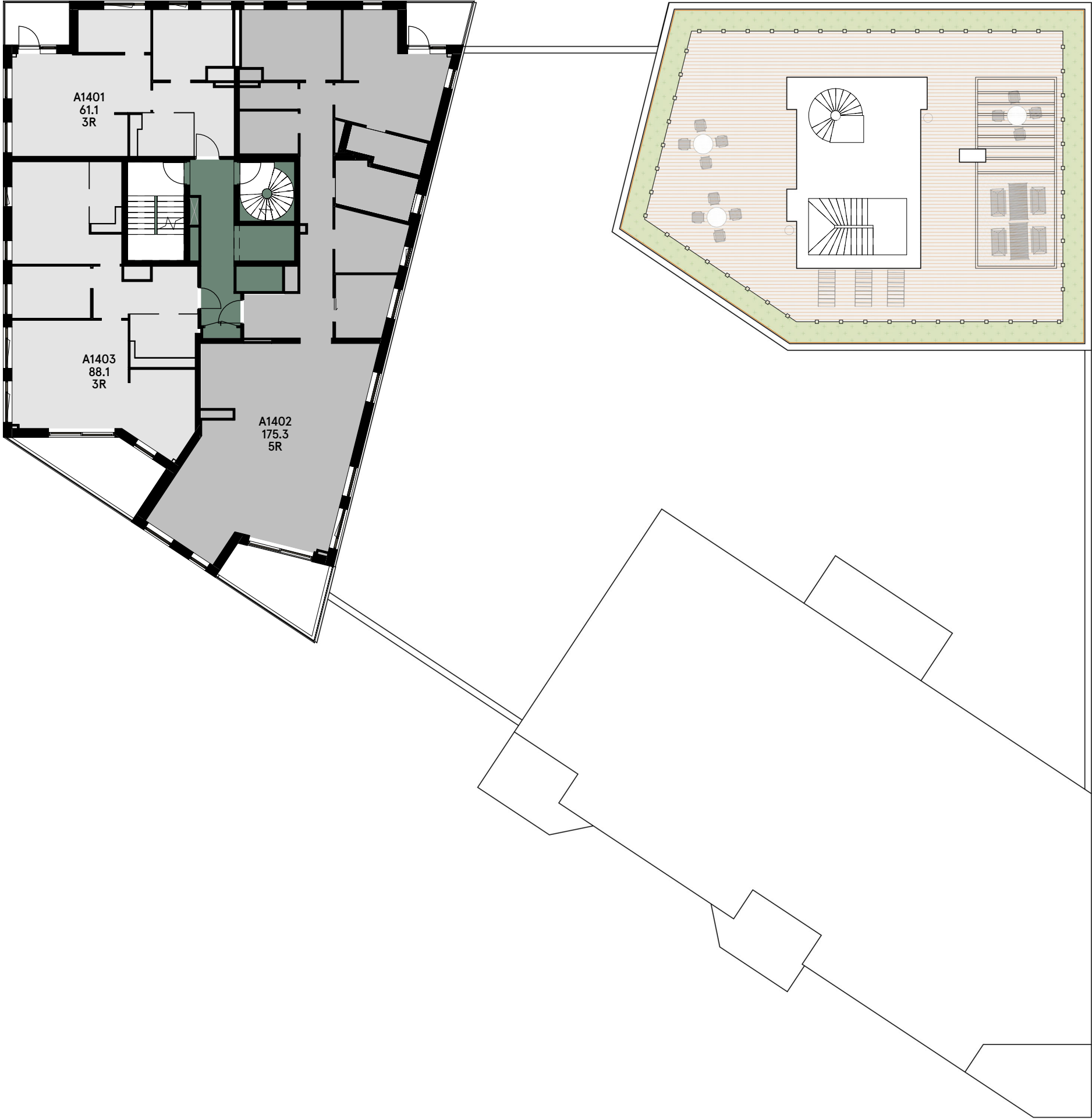
S7 plan 13

Tiltakshaver

Arkitekt

22.02.2024

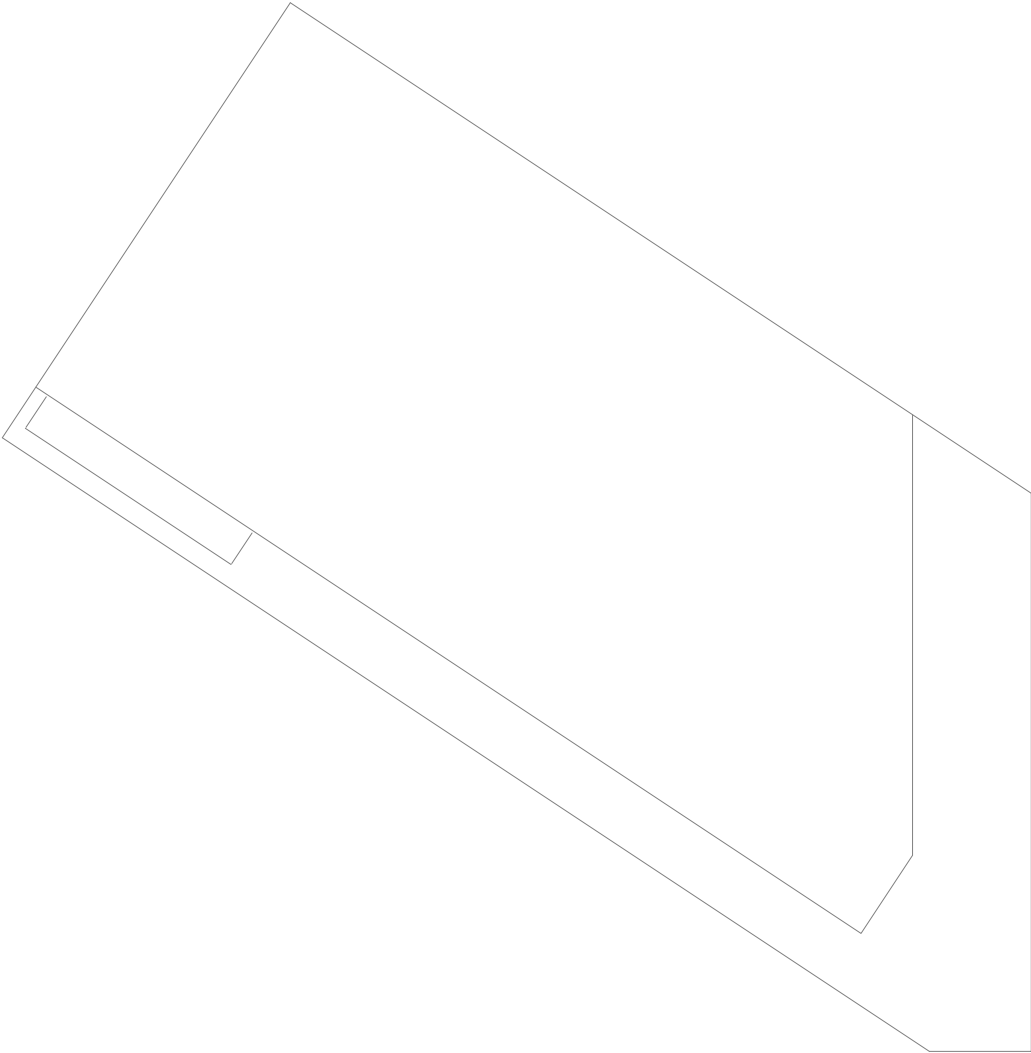
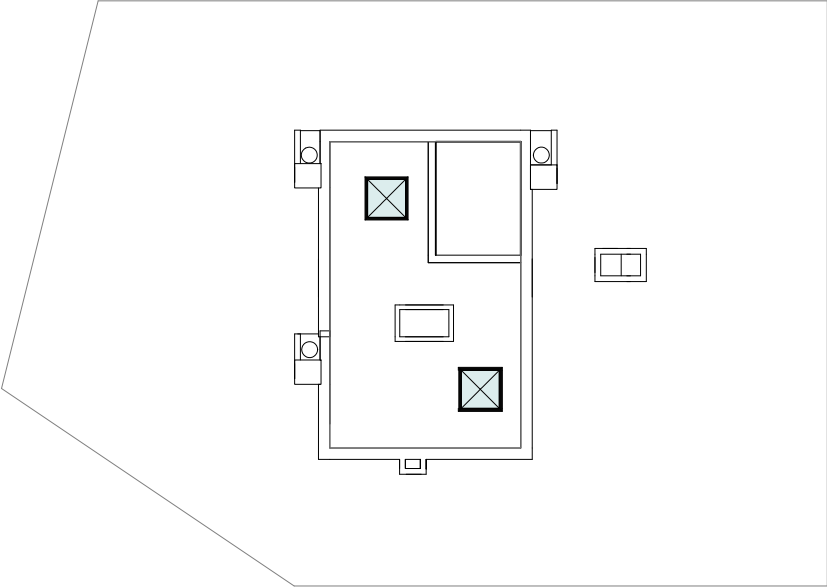
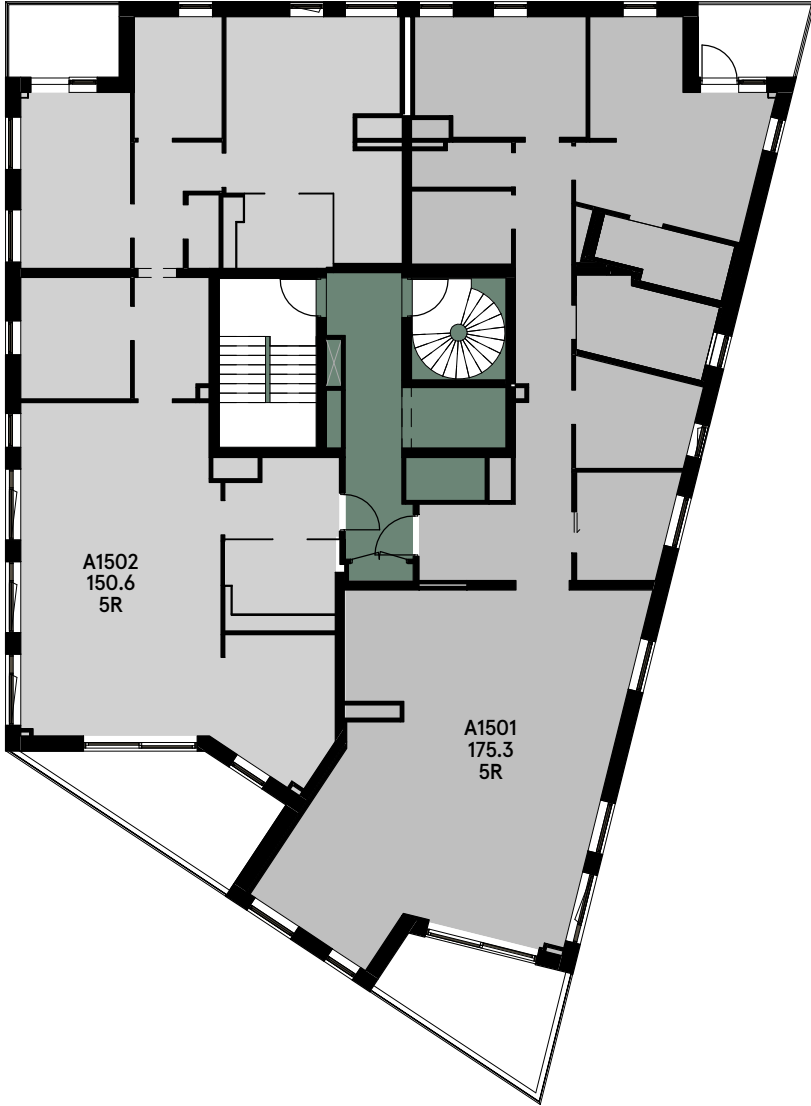




Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

S7 plan 14	
Tiltakshaver Arkitekt 22.02.2024	Målestokk 1:200



Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod og takparsell. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk. Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

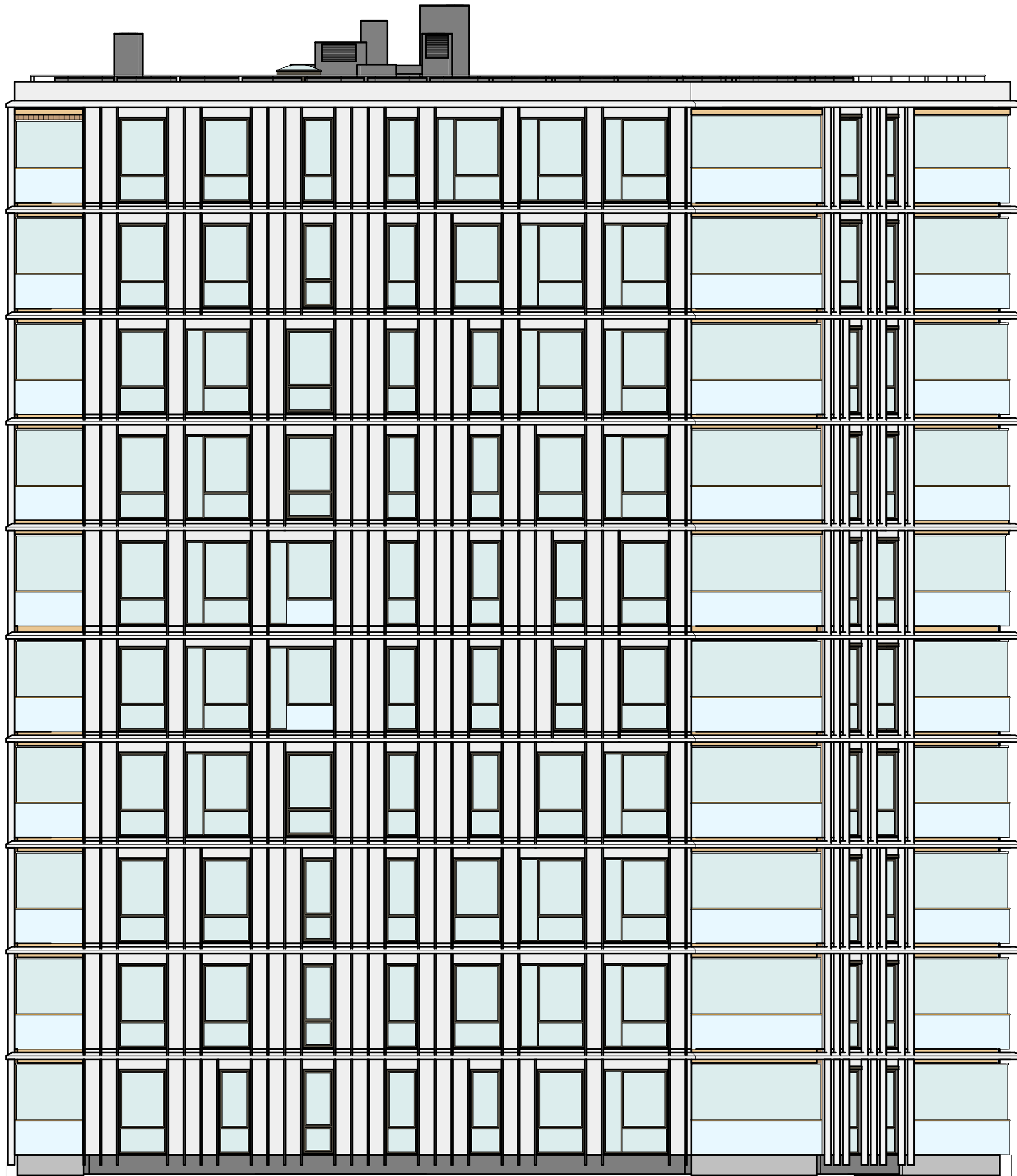
S7 plan 15

Tiltakshaver
Arkitekt
22.02.2024

Andenæs Eiendom

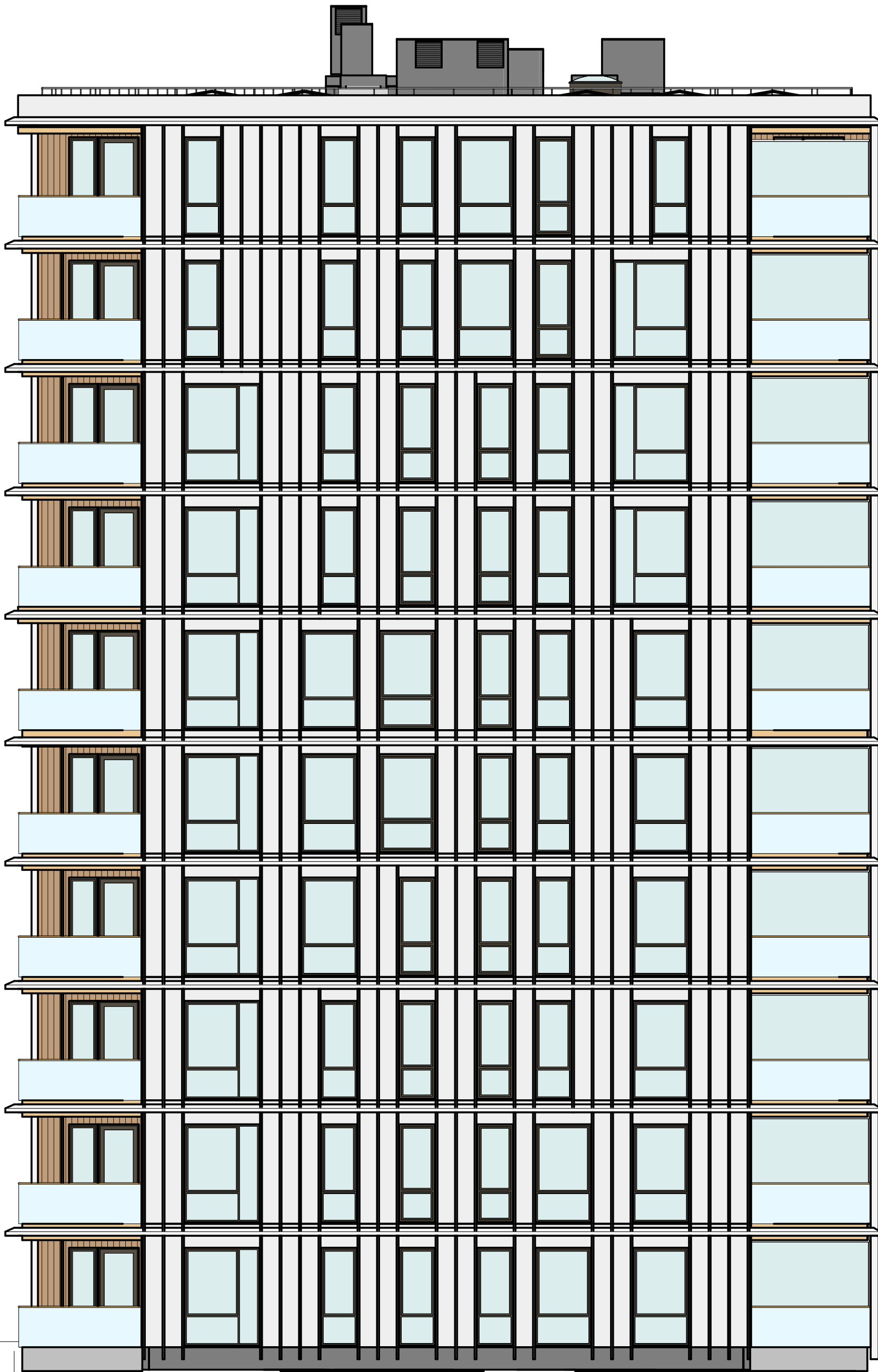
LPO

Målestokk 1:200



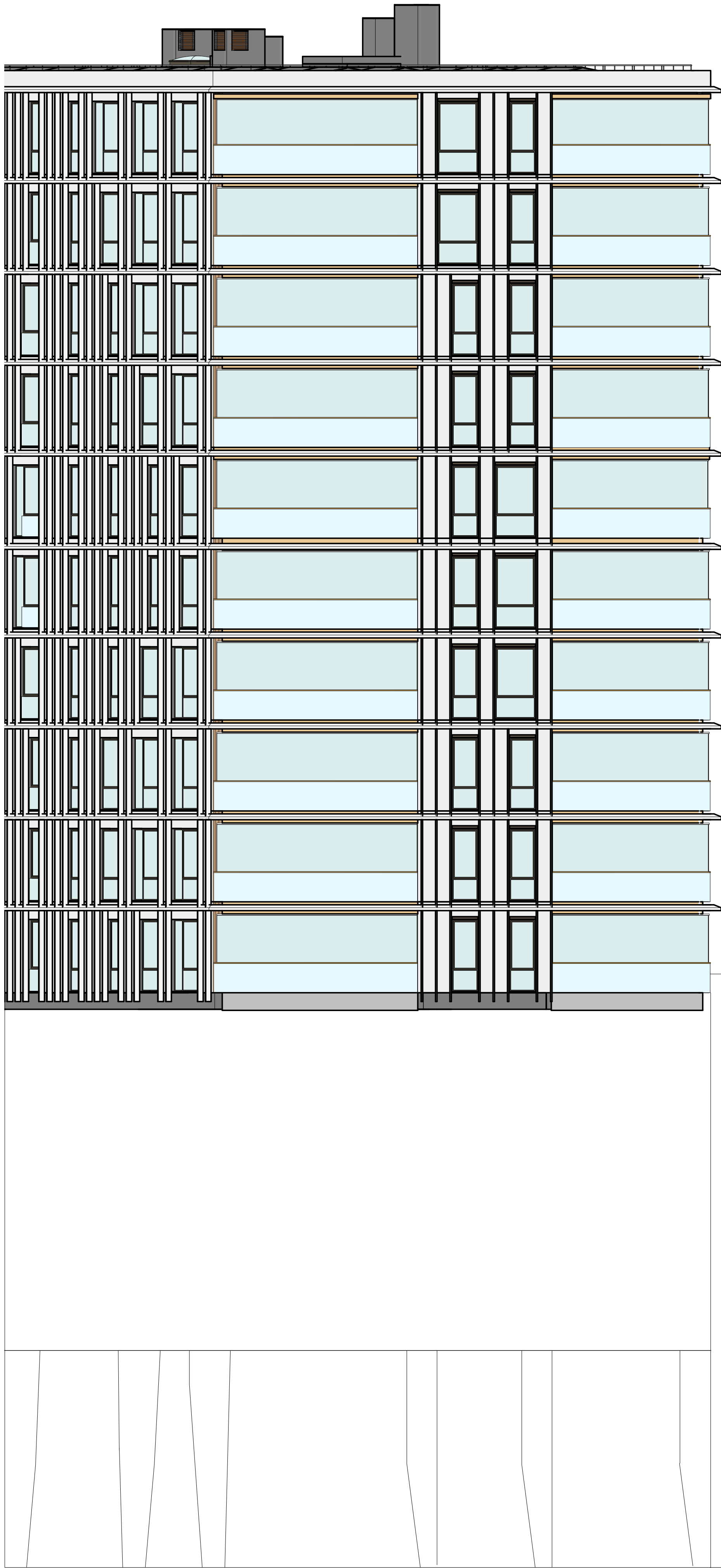
Fasade NV

D01	30.11.23	Opprettelse D-revisjon	CH	ES
Rev	Dato	Yektst	Tegn	Kontr
Målestokk:		Tegningsnr.: S7_C_00_A_2000_40_02	Rev.: D01	
Prosjekt Helgerudkvartalet Adresse Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika <i>Gl.nr./Bnr</i>				
Arkitekt: LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kjellerborgata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no				
Tilrakkshaver: 				
Entreprenør: 				
Tegningstatus Arbeidstegning				
Tegningsnavn Hus A_Fasade NV				
Arkistnr.: A1	Dato opprettet: 30.06.2022	Tegnet av: KG	Kontrollert av: ES	Prosjektnr.: 168600
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: S7_C_00_A_2000_40_02			Rev.: D01



Fasade NØ

D01	30.11.23	Opprettelse D-revisjon	Yekst	CH	ES
Rev	Dato	Tegnr.		Kontr.	
Målestokk:	Tegningsnr.: S7_C_00_A_2000_40_01				Rev.: D01
Prosjekt Helgerudkvartalet Adresse Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika Client/Owner Gnr./Bnr					
Arkitekt: LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kjellerstrømgata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no					
Tilråkshaver: 					
Entreprenør: 					
Tegningsstatus Arbeidstegning					
Tegningsnavn Hus A_Fasade NØ					
Arkistørrelse: A1	Dato opprettet: 30.06.2022	Tegnet av: KG	Kontrollert av: ES	Prosjektnr.: 168600	Rev. dato: 30.11.23
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: S7_C_00_A_2000_40_01				Rev.: D01



Fasade SV

D01	30.11.23	Opprettelse D-revisjon	CH	ES
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kont

Målestokk:	Tegningsnr.: S7_C_00_A_2000_40_04	Rev.: D01
------------	-----------------------------------	-----------

Prosjekt	Helgerudkvartalet	
Adresse	Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika	
Arkitekt	LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kjellerbygata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no	

Tilraskshaver:	

Entreprenør:	

Tegningstatus	
Arbeidstegning	

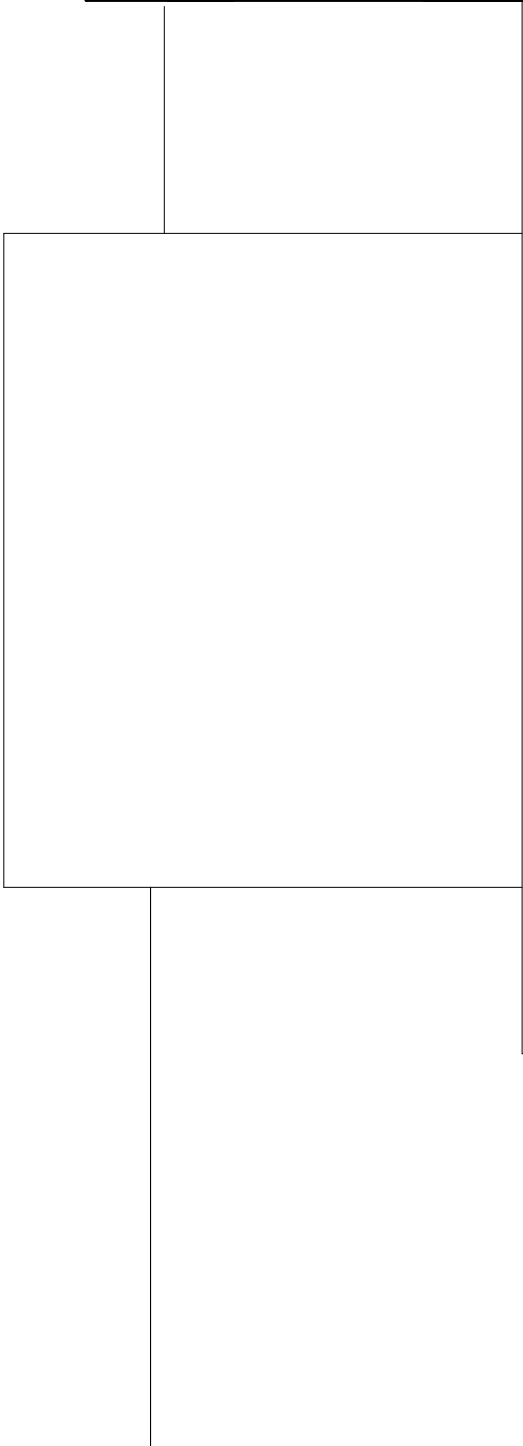
Tegningsnavn	
Hus A_Fasade SV	

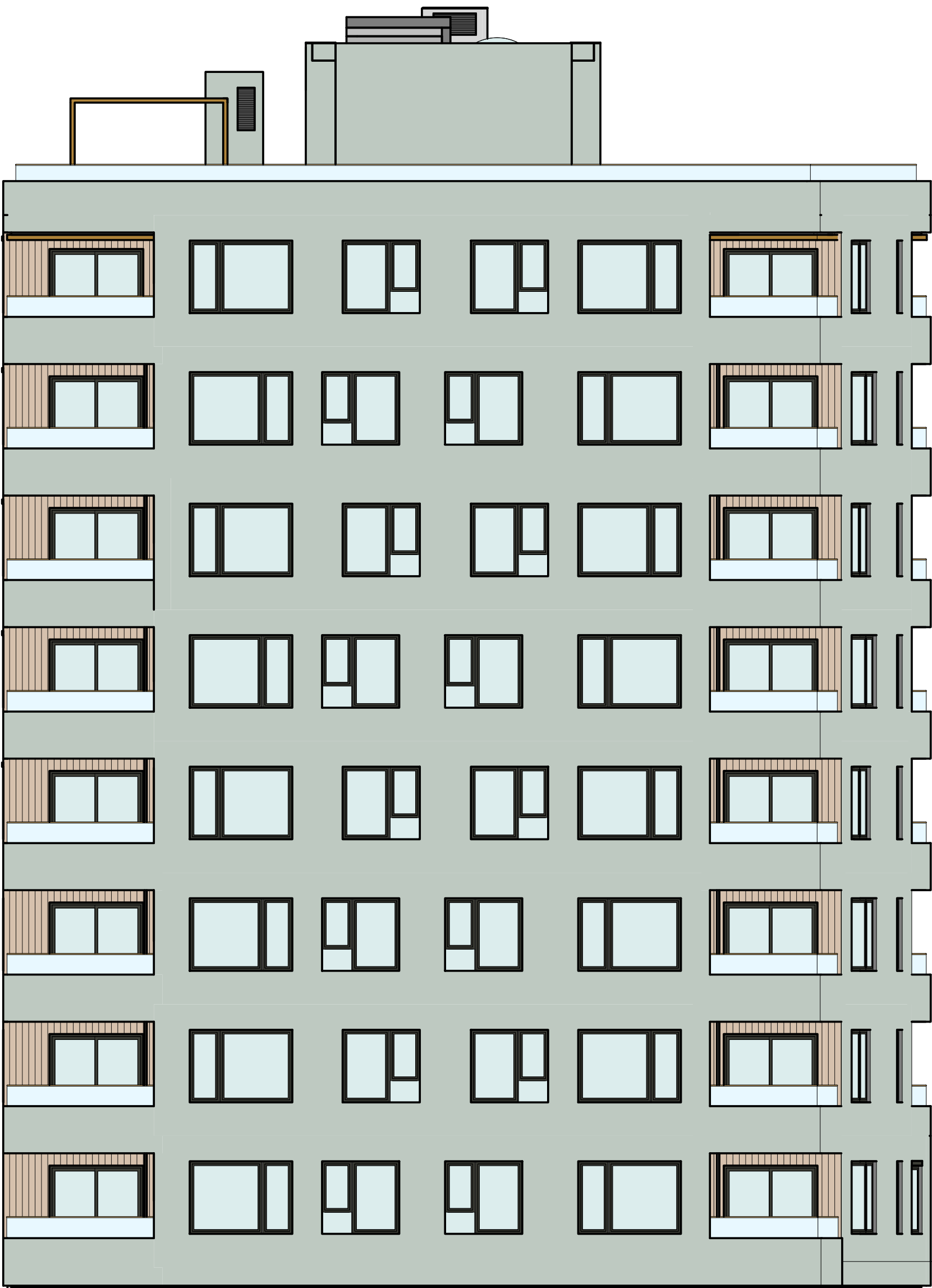
Arkistørrelse:	Dato opprettet:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:	Rev. dato:
A1	30.06.2022	KG	ES	168600	30.11.23

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	S7_C_00_A_2000_40_04	D01



Arktiserreise:	Date opprettet:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:	Rev. dato:
A1	30.06.2022	KG	ES	168600	30.11.23
Målestokk:	Tegningsnr.:				Rev.:
1:100	S7_C_00_A_2000_40_03				D01

[illegible]19.02.2024 12:49:41



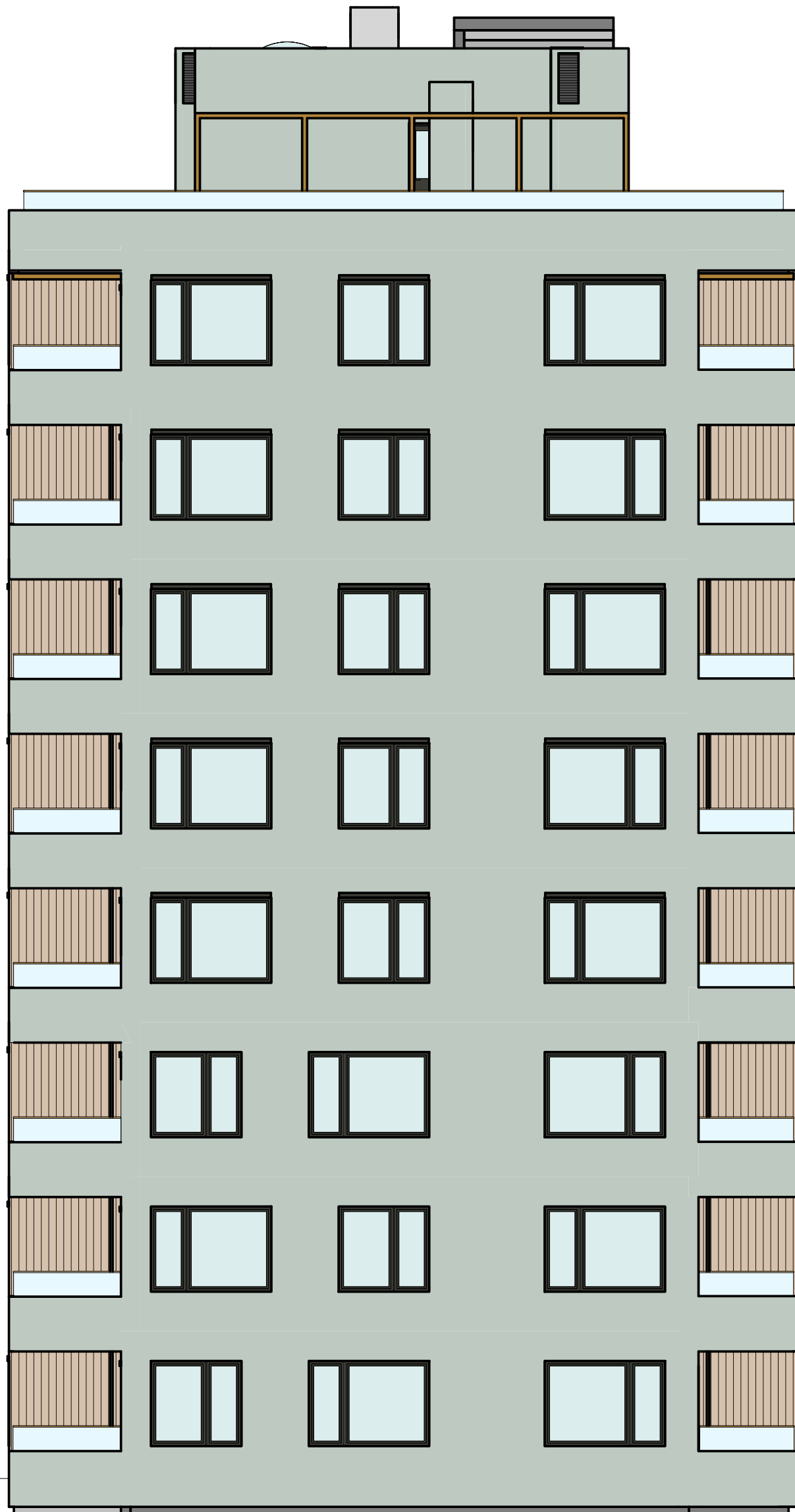
Fasade NØ

D01	30.11.23	Opprettelse D-revisjon	CH	ES
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kont
Målestokk:	Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_01			Rev.: D01
Prosjekt Helgerudkvartalet Adresse Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika Client/Owner Gnr./Bnr				
Arkitekt: LPO LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kjellerstrømgata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no				
Tilråkshaver: Andenes Eiendom				
Entreprenør: SKANSKA				
Tegningstatus Arbeidstegning				
Tegningsnavn Hus B_Fasade NØ				
Arkistørrelse: A1	Dato opprettet: 30.06.2022	Tegnet av: KG	Kontrollert av: ES	Prosjektnr.: 168600
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_01			Rev.: D01



Fasade SV

D02		26.01.24	Justerte vinduer i fasade SØ og SV, 10 til 13. etasje pga. endringer i leilighets planløsning		CH	ES
D01		30.11.23	Opprettelse D-revisjon		CH	ES
Rev	Dato	Tilsett			Tegner	Kontroller
Målestokk:		Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_04				Rev.: D02
Prosjekt Helgerudkvartalet Adresse Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika Client/Owner G.nr./B.nr.						
Arkitekt: LPO LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kjellerstrømgata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no						
Tilråkshaver: Andenes Eiendom						
Entreprenør: SKANSKA						
Tegningsstatus Arbeidstegning						
Tegningsnavn Hus B_Fasade SV						
Arkistørrelse: A1	Dato opprettet: 30.06.2022	Tegnet av: KG	Kontrollert av: ES	Prosjektnr.: 168600	Rev. dato: 26.01.24	
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_04				Rev.: D02	



Fasade SØ

D02	26.01.24	Justerne vinduer i fasade SØ og SV, 10 til 13. etasje pga. endringer i leilighets planløsning	CH	ES
D01	30.11.23	Opprettelse D-revisjon	CH	ES
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
Målestokk:	Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_03			Rev.: D02
Prosjekt Helgerudkvarialet Adresse Rådmann Halmrasts vei 7-9, 1337 Sandvika Gl.nr./Bnr				
Arkitekt: LPO LPO arkitektur as PB 7033 Majorstuen Kronborggata 19 C 0306 Oslo T: +47 23 52 71 00 E: lpo@lpo.no				
Tilraskshaver: Andenes Eiendom				
Entreprenør: SKANSKA				
Tegningsstatus Arbeidstegning				
Tegningsnavn Hus B_Fasade SØ				
Arkistørrelse: A1	Dato opprettet: 30.06.2022	Tegnet av: KG	Kontrollert av: ES	Prosjektnr.: 168600
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: S7_B_00_A_2000_40_03			Rev.: D02

Salgsoppgave – Helgerudkvartalet Bygg A og B

Adresse og matrikelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 7, bnr. 244 i Bærum kommune.

Eier/selger

Selger er Andenæsgårdene Bærum AS, som er 100% eiet av Andenæs Eiendom AS

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommene er Andenæsgårdene Bærum AS

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Helgerudkvartalet er fordelt på to bygg, S8 og S7, over en sammenhengende kjeller. Byggetrinn S7 har et areal på ca. 16 274 m² BRA bolig og næring (sett bort fra parkeringskjeller). I tillegg til boliger er det planlagt lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller med parkeringsplasser, lager, næringsareal, garderobearealer, sykkelparkering og boder.

Det kan være aktuelt å opprette ett eller flere eierseksjonssameier for kun boligene i S7, eventuelt et kombinert sameie med både boliger og næringsseksjoner, eventuelt at arealer i kjellereiendommen inngår i eierseksjonssameiet sammen med boliger og næringsseksjoner. Dette besluttet på et senere tidspunkt, uten at Kjøper kan motsette seg den regulering som Selger anser hensiktsmessig.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

I kjelleretasjene/kjellereiendommen vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Helgerudkvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom.

Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Helgerudkvartalet. Alternativt vil rettigheter til eierseksjonssameiet og/eller leilighetene bli tinglyst på kjellereiendommens grunnboksblad. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig.

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass.

Innkjøring til kjeller blir fra Jørgen Kanitz gate, på kvartalets østside med nedkjøring til parkeringsanlegg under bakkenivå. Nedkjøringen vil også bli benyttet for adkomst til parkeringsanlegg/gjesteparkering, varelevering, tekniske rom, samt for øvrige med rettigheter til kjellereiendommen. Gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir tilrettelagt for bildelingsordning som beboerne kan benytte. Vilkår og driftsordning er ikke avklart. Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 3,5 m² for boliger under 50 m², og 6 m² for boliger over 50 m². Sykkelparkering er delvis inkludert i sportsbod og størrelse på bod er økt for å gi plass til én sykkel. Det vil også være ca. 140 plasser samlet for boligene i Helgerudkvartalet. Sykkelparkering vil organiseres i to høyder for god arealutnyttelse. I forbindelse med fellesanlegget vil det også etableres en servicestasjon med mulighet for å fylle luft, vaske sykkel og utføre enkelt vedlikehold.

Det er felles kjøreadkomst til kjelleren for alle brukere av kjelleren. Kjelleren skal etter planen kobles sammen med kjellere i fremtidige utbygginger i området, med felles planlagte utkjøringer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Takterrasser / Private takterrasser

Bygg B vil ha felles takterrasse på ca. 176 m² i 14. etasje for alle boligene i S7. I tillegg blir det etablert privat takterrasse i tilknytning til leilighet C1101

Tinglyste heftelser (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen Gnr. 7, bnr. 244.

Gnr. 7 bnr. 244

Servitutter:

1906/900090-1/100 16.09.1906 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1915/900209-1/100 17.12.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1927/900595-1/100 16.12.1927 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1952/901-1/100 09.02.1952 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1953/9998-1/100 28.12.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1955/164-1/100 21.02.1955 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1970/306253-1/100 19.08.1970 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1975/1326-2/100 28.01.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2003/12126-1/100 12.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Motstrid mellom sum teller og nevner i

eierseksjonssameie

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2022/1283255-1/200 11.11.2022

21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste servitutter på eiendom Gnr. 7, bnr. 244 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer på Eiendommens/boligseksjonenes grunnboksblad om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i byggetrinn S7 og S8 (Helgerudkvartalet) og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling (kun næringsarealer) med varighet på 20 år. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Bærum kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen/boligseksjonen(e) kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Bygget fundamenteres direkte på fjell eller til fjell med peler, med en bærekonstruksjon i betong og stål. Dekker i betong, men med gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter. Fra utsiden vil Helgerudkvartalet se ut som flere ulike bygg. Fargene og fasadematerialitet varierer og er valgt for å gi en god forbindelse med resten av Sandvika sentrum. Endelig fasadeutforming og materialvalg vil bli avklart i dialog med offentlig myndighet. Innvendige vegger av leilighetsskillevegger består av stål/gips/mineralull. Heis- og trappekjerne består av betong. Private balkonger utføres som stål eller betongkonstruksjon, med terrassegulv av tre. Tak over balkonger og terrasser har himling i samme type treverk som terrassegulv og yttervegger på balkong. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk. Balkonger i toppetasjer har ikke tak. Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus, i hovedsak som glassrekkverk. Enkelte leiligheter har helt eller delvis innglasset balkong. Dette er vist på salgstegning.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Helgerudkvartalet ligger på felt S7 og S8 som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, beverning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt S7 og S8 i Sandvika, vedtatt 31.05.2017, som del av områdereguleringsplan for Sandvika Sentrum Øst, PlanID:

2011005. Felt S7 og S8 består av to bygg med næring og bolig og har en vedtatt maks reguleringshøyde på kote + 60.

Fremtidig bebyggelse mot nordvest på felt S5 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 65. Fremtidig bebyggelse mot øst på felt S2 1-3 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 60. Felt S3 1-3 har en vedtatt reguleringshøyde på maks kote + 53. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse feltene i forhold til gjeldende regulering. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

Andre offentlige planer

Sandvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Utbygging av nytt bygg ved Tinghuset, S2, utvikles av Entra og var planlagt gjennomført parallelt med Helgerudkvartalet. Prosjektet er nå midlertidig stoppet etter bygging av kjelleren og fremdriften er uavklart. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Bærum kommune, Plan- og bygningsetaten. Selger forbeholder seg retten til endringer.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Rådmann Halmrast vei 10, Bjerkaasgården. Planarbeidet innebærer en endring av eksisterende områdereguleringsplan for Sandvika sentrum øst, planID 3201_2011005. Det varslede planområdet omfatter eiendommene på gnr/bnr 7/38 og 7/162. Hensikten med endring av reguleringsplan er å legge til rette for påbygg av en etasje ut over dagens regulering.

For nærmere informasjon se Bærum kommune sine sider

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakiid=2020026245&

Kommunens opparbeidelse av gater og torg rundt bygget vil pågå parallelt med byggearbeidene for Helgerudkvartalet, og med planlagt avslutning i 2026. Nevnte gater og torg vil ikke være ferdigstilt ved innflytting for boligene i Helgerudkvartalet, og det vil etableres provisoriske løsninger for sikre nødvendig adkomst til boligene. Det skal etableres avfallssugsystem, men kommunens etablering av avfallssugsystem ser ikke ut til å bli operativt ved innflytting i Helgerudkvartalet, og det vil derfor etableres midlertidig utvendige løsninger med avfallscontainere inntil dette er på plass.

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000 til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som må betales av kjøper til megler i forbindelse med endringen.

Overtagelse

Leilighetene i Helgerudkvartalet byggetrinn/felt S7 forventes ferdigstilt mellom 2. til 3. kvartal i 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse). Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Rammetillatelse for felt S7, Bygg A og B, ble gitt henholdsvis 04.03.2021 og 24.02.2021. Det er prosjektert og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017 (TEK17).

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Andenæs Eiendom AS, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstilling av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65 hvor man blant annet i sameier som bare inneholder boligseksjoner har en stemme pr. seksjon, og flertallet regnes etter antall stemmer. Selve bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. - 5. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Sistnevnte avtaler i dette avsnitt vil kunne ha en fast avtaleperiode med tidligste opphørsdato eller oppsigelsesmulighet 5 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken (inkludert kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor kvartalet slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles e.l.). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinært årsmøte, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte, samt eventuelle behov for endringer som skyldes endret organisering av Helgerudkvartalet og eierseksjonssameiet(ene) og tilhørende rettigheter og organisering mv. som beskrevet i denne Kjøpekontrakten. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de

solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen/eierseksjonssameiet fra overtakelsestidspunktet, inkludert forskudd til oppstartskapital for sameiet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos.

Estimerte felleskostnader

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se prisliste for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. vaktmester/renhold, TV/bredbånd, a-konto varme og varmt vann, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet og innboforsikring.

Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd to ganger månedlige felleskostnader som startkapital til Sameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt forutsatt at selger har stilt garanti etter buofl. § 12. Denne innbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16 fire dager før overtagelse..

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 720,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr,500-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr, 500- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bærum kommune.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne for eksempel kjellerbod.

TBA

Areal på terrasse og balkong.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

Total BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Det gjøres oppmerksom på at Helgerudkvartalet på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandard, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisinger til arealer fra rammetillatelse være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

På kontraktstegningene for Helgerudkvartalet vil det i en overgangsperiode oppgis arealer både iht ny og gammel standard. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

Tilvalg og leveranse

Leilighetene leveres med interiørkonseptet Nordisk Eleganse som standard. For detaljert informasjon se romskjema vedlagt i prospekt. Det vil også utarbeides en tilvalgsliste hvor valgmuligheter for tilleggsbestillinger og endringer vil fremkomme.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis tilvalg for bad, og frist for øvrig tilvalg er den 15. Mai.

Bustadoppføringslova / garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Alle angivelser av produkt/modellnavn skal oppfattes som veiledende og kan erstattes av andre tilsvarende produkter/modeller.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt S7 og S8 (Helgerudkvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt S7 og S8 eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt S7 og S8 i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken (inkludert kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt S7 og S8 slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil komme frem gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjelleren i Helgerudkvartalet vil betjene feltene S7 og S8. Ved innflytting av Helgerudkvartalet vil deler av kjeller være ferdigstilt, mens kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av

leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrifter
- Tinglyste heftelser/rettigheter
- Foreløpig driftsbudsjett for Helgerudkvartalet S7 Boligsameie

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. For korttidsutleie er det dog visse begrensninger som nærmere følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet samt eierseksjonsloven.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- + mva

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 11.03.2024

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

VEDTEKTER

for

Helgerudkvartalet S7 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Helgerudkvartalet S7 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 86 boligseksjoner i eiendommen gnr. 7 , bnr. xxx i Bærum kommune, som er en anleggseiendom. Anleggseiendommen består av 3 separate volumer fra Plan 6 og oppover, henholdsvis Bygg A, B og C, samt takhagen mellom dem.

Sameiet har tinglyst rett til bruk av trappeløp og heiser for etasjene U2-P5, og inngangspartier i P1.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består f.eks. av markterrasser og uteareal for seksjoner i plan 6.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke medregnet i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med mindre annet følger av (7) nedenfor.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(7) Felles takterrasse i plan 14, blokk B, er tilgjengelig for alle beboere.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Organisering

Parkeringsplasser og boder er organisert i egen anleggseiendom, gnr. 7, bnr. xxx (E1), under terreng. Anleggseiendommen vil seksjoneres som eget eierseksjonssameie (heretter Helgerudkvartalet garasjesameie), hvor parkeringsplassene for boligseksjonene i bygg S7 og S8 inngår i en egen næringsseksjon (heretter Næringsseksjonen) i Helgerudkvartalet garasjesameie, jf. 11-3.

I Næringsseksjonen vil det bli avsatt parkeringsplasser for de seksjonseiere som har kjøpt eller leid plass(er). I tillegg vil det i Næringsseksjonen, eller andre næringsseksjoner i anleggseiendommen A1, være parkeringsarealer som er avsatt til offentlig parkering og gjesteparkering, samt eventuelt bilpoolordning.

Rettigheter og plikter fremgår av vedtekter for Helgerudkvartalet Garasjesameie og næringsseksjonen for boligparkering (heretter Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie). Punkt 4-2 til 4-6 er en gjengivelse av disse og derfor kun til orientering.

Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Næringsseksjonen, fellesarealer, samt andre næringsseksjoner i anleggseiendommen A1 hvor Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier har eier- eller bruksinteresser, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene og/eller sameieavtale i Helgerudkvartalet Garasjesameie og

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 og 6 nedenfor.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Næringsseksjonen eies ved etableringen av Andenæsgårdene Bærum AS, org.nr. 941 799 272 (**Utbygger**). Etter at byggetrinn S8 er ferdigstilt vil Utbygger overlate en ideell eierandel i Næringsseksjonen til boligseksjonseiere i Sameiet som har ervervet parkeringsplass, som da eies i et tingsrettslig sameie mellom disse (Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie). Etter at byggetrinn S7 er ferdigstilt vil Utbygger overlate ytterligere eierandeler i Næringsseksjonen til boligseksjonseiere i Helgerudkvartalet S7 Boligsameie som har ervervet parkeringsplass. Øvrige arealer, herunder usolgte parkeringsplasser, eies og disponeres av Utbygger med mindre annet er avtalt eller følger av vedtekter eller sameieavtale.

Hvilke seksjoner/brukere som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen utarbeides av Utbygger

Rett til parkeringsplass i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, kun selges til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiene Helgerudkvartalet S7 eller S8 (boligene innenfor Helgerudkvartalet) eller eier av anleggseiendommene for næring i Helgerudkvartalet.

4-3 Utleie av parkeringsplass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til de som den også kan selges til. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie. Leiede parkeringsplasser skal også fremgå av parkeringsplanen som skal holdes løpende oppdatert av den som forvalter denne.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret i Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie tilknytte seg felles ladeanlegg for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det vil være forhåndsinstallert ladeanlegg med strømkapasitet til alle p-plasser. Seksjonseier vil betale et engangsbeløp for ladeboks, og et fast månedlig beløp, basert på antatt strømforbruk.

4-5 Særskilt om boder

(1) Seksjonseierens rett til bod sikres ved tinglysning av en evigvarende, vederlagsfri bruksrett i den seksjon i anleggseiendommen disse er plassert. Ved salg av en boligseksjon vil retten til boden følge med seksjonen. Rett til bruk av konkrete boder også skal fremkomme av parkeringsplanen. Usolgte boder eies av Utbygger.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden som allerede disponerer parkeringsplass nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie pålegger en annen uten et slikt behov som disponerer parkeringsplass tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne å bytte plass. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Helgerudkvartalet S7 og S8 Boligsameie uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Alle innvendige overflater
- b) inventar
- c) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karmen
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen og ventilasjonsaggregater i boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. seksjon:

- Forretningsførsel og regnskapsførsel.
- Revisjon.
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift.
- Administrasjon og kontorkostnader.
- Kollektivt bredbånd og evt. tv.
- Drift og vedlikehold av felles takhage og takterrasse.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsaggregater i boligene.

Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, vannbåren varme etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til vannbåren varme/tappevann som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøk. Vannbåren varme/tappevann leveres enten som fjernvarme eller fra lokal energisentral etter fjernvarmetariff.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver seksjon en stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

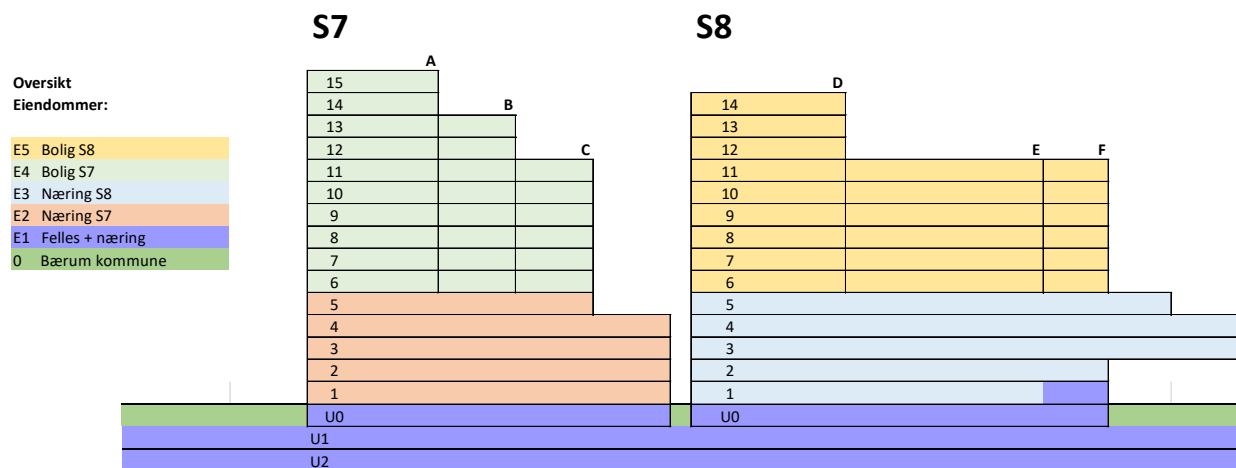
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar

11 Organisering av Helgerudkvartalet

Helgerudkvartalet planlegges delt opp i totalt 6 eiendommer som vist på figuren under, likevel slik at planlagt inndeling og organisering kan bli endret:

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.



Eiendommer	Plan	Type	Seksjoner	Innhold
E5 Bolig S8	6 - 14	Anleggseiendom	123	123 boligseksjoner (leiligheter).
E4 Bolig S7	6 - 15	Anleggseiendom	86	86 bolig seksjoner (leiligheter).
E3 Næring S8	1 - 5	Grunneiendom	0	Næring plan P1 - P5. Inngang, heis og trapper for bolig S8
E2 Næring S7	1 - 5	Grunneiendom	0	Næring plan P1 - P5. Inngang, heis og trapper for bolig S8
E1 Felles	1	Anleggseiendom	4 ?	Rampe / kjøreadkomst
E1 Felles	U0	Anleggseiendom	4 ?	Næring (lokaler, garderober, lager, teknisk). Bolig (boder, sykkelparkering, søppelsug) Felles + rampe
E1 Felles	U1	Anleggseiendom	4 ?	Næringsparkering. Boder for bolig. Teknisk næring. Felles + rampe
E1 Felles	U2	Anleggseiendom	4 ?	Næringsparkering. Boligparkering. Boder for bolig. Teknisk næring
0	1	Grunneiendom		Allmen ferdsel

11-1 Boligeiendommene E4 og E5

Boligeiendommene E4 og E5, fradeles som anleggseiendommer og seksjoneres som eierseksjonssameier. Eiendommen E4 blir etter planen Helgerudkvartalet S7 Boligsameie bestående av 86 boligseksjoner. Alternativt deles E4 i 2 eller 3 boligsameier, som har felles rettigheter og plikter for bl.a. takhage i Plan 6 og takterrasse i Bygg B. Bygg A og B kan også omgjøres til næringseiendom. Eiendommen E5 blir Helgerudkvartalet S8 Boligsameie, bestående av 123 boligseksjoner. Boligsameiene får tinglyst rett til bruk av trappeløp og heiser for etasjene U2-P5, og inngangspartier i P1.

Næringseiendommene E2 og E3 får tinglyst rett til å vederlagsfritt disponere takarealer i boligsameiene for etablering og drift av solcelleanlegg, der anlegg og produsert energi eies av næringseiendommene.

11-2 Næringseiendommene E2 og E3

Næringseiendommene E2 og E3 fradeles som ordinære grunneiendommer. I og med at næringssameiet S8 og Sameiet er i samme bygg er det enkelte særlige forhold relatert til ansvarsgrensesnitt og felles bruk og vedlikehold mv. som vil bli regulert i en egen avtale mellom disse.

11-3 Parkering/kjeller E1

Eiendommen E1 (plan U0-U2 og rampe i P1) fradeles som en anleggseiendom og seksjoneres (Helgerudkvartalet Garasjesameie, jf. Definisjon ovenfor). Parkeringsplassene for boligseksjonene vil utgjøre en egen næringsseksjon (Næringsseksjonen, jf. definisjon ovenfor). Parkering, lager, energisentral mm. for næring vil utgjøre en eller flere næringsseksjoner. Boder, sykkelparkering, tekniske rom og annet fellesareal for eierseksjonssameiene Helgerudkvartalet S7 og S8 (boligene) vil enten utgjøre en eller flere næringsseksjoner eller sikres rett til bruk gjennom tinglyst erklæring.

U T K A S T – det tas forbehold om endringer i endelige vedtekter. Endelige vedtekter vil bli tilpasset prosjektets organisering og blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.

Eiendommen E1 vil ved senere utbygginger i Sandvika inngå som del av et større sammenhengende parkeringsanlegg med tilhørende rettigheter og forpliktelser.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- l) anleggseiendom: er en bygning, konstruksjon eller avgrenset volum som kan utbygges, og som strekker seg ut over eller inn under en eiendom i et annet plan

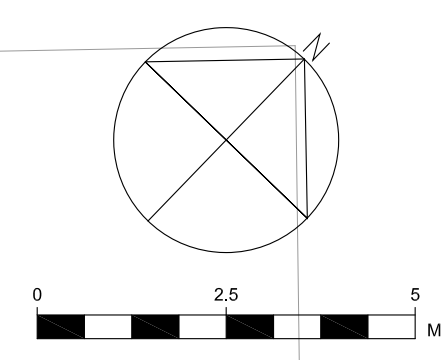
12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

 Benk frittstående

KINOVEIEN

SKANSKA

us

tekeringstegning

n

husplan

an 06

FORELØBIG

et:	Teg. av:	Kontr. av:	Projektnr.:	Rev. dr.
21	FNH	IK	21054	01.



TEGNFORKLARING

- Stålkant
- Rekkverk
- Sand
- Tredekke
- Vegetasjonsfelt
- Fallunderlag
- Skiferheller
- Elvestein
- Enkelstående tre
- Benk kantmontert
- Benk frittstående

C01	Prosjektprosjekt	xxx	xxx
TEG.NR.	REVISJON OMKREDS	ETG.	OGG.

Prosjekt
HELGERUDKVARTALET

Arkitekt:
 grindaker
Grindaker og Landskapsarkitektur
Rådhusgata 25
Postboks 1041 Vik
0111 Oslo
tel. 23 13 34 43

Tilbehør:
 Andenæs Eiendom

Entreprenør:
SKANSKA

Tegningsstatus
Prosjekteringstegning

Tegningsnavn
**Utomhusplan
S7 Plan 14**

Dato opprettet:	Tegner:	Drøft. av:	Prosjektør:	Rev. dato:
01.12.21	IK	IK	21054	01.12.21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
A1 1:100 A3 1:200	S7U_14_L_7000_10_102	C01

FORELØPIG

901/52

Skjema nr. 66 a.
Statens vegvesen.

135

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.Dokument
- 2 FEB 1952

Dygn. 901/52.

ERKLÆRING

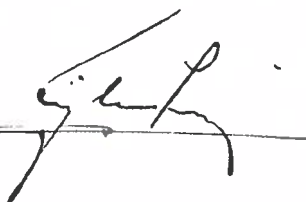
Undertegnede Erling Østby eier av eiendommen

"Tjernsligården" gnr. 7 bnr. 53 - 54 i Bærum

herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning ~~kloakkledning~~~~gjennom~~ gjennom riksveg nr. 20 Ringeriksvegen vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.
8. Vannledningen fører — hvis mulig — gjennom vegen ved boring i minst 1, 6 m. dybde. ~~den~~ vegen må oppgraves, skal ledningen enten legges i varmer eller dekkes med et ca. 30 cm. tykt jord- eller leirslag før grøften fylles.
9. Hvor fast dekke betennes av gravingen betales assenuten et nærmere bestemt beløp til vegkontoret for reparasjon av veidekket.

Til vitneprikket:




Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Vegsjefen i Akershus fylke. Oslo den 31. januar 1952.

Jnr. 40/52.
Ark.nr. T.2.c.
OH/BS.

Herr Erling Østby,

Sandvika Elektr. bakeri, Sandvika.

Etter Deres søknad av 7. januar 1952 gir en herved tillatelse
til å legge vannledning

gjennom riksveg nr. 20.

ved Ringeriksvegen nr. 9, "Tjernsligården"

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

Arbeidet utføres ved autorisert rørlegger.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Kommuneingeniøren i Bærum

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Den 28. januar 1952 er kr. 150,- innbetalt til herværende hovedkasserer — postgirokonto 4020 — til dekning av vegvesenets utgifter i anledning synkningen m.v. av vegbanen forårsaket av gravingen for vannledningen.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Bærum
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

~~Ved søknad om graving i vegbane hvor fast dekke berøres vil søkeren ikke bli innvilget før det til hovedkassereren for vegvesenet i Akershus fylke, edr. St. Olavsgt. 44/45, Oslo, blir innbetalt et nærmere bestemt belopp til reparasjon av det fæste vegdekket..~~

J.N. Matzow.

G. Frøholm.



JMF. 4037/73
APK. nr. 1.2.0.
OTL/ID**Vann- og kloakkledninger****samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(ifv. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRINGUndertegnede Erling Østby søker herved om til-

latelse til å legge vannledning, kloakkledning/stikkrenne gjennom langs med

riksveg nr. 20, Ringeriksvegen nr. 7, Sandvika,

veg ved (min) eiendom (men)¹⁾

Ringeriksvn. nr. 7, 7, bnr. 4 i Larum herred.

gnr. 7, bnr. 4 i Larum herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eier og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eier og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾ Kr. 150.- - otthundreogfemti kroner - innbetales til vegkontorets hovedkasserer, postgirokonto nr. 4020, Oslo, som oppgjør for vegvesenets framtidige reparasjon av det faste vegdekke etter at grøftfyllingen er satt.

9. Vannledningen legges i frostfri dybde (1,6-2,0 m.). Ledningen føres fortrinnsvis gjennom vegen ved boring. Må vegen oppgraves, legges ledningen i varerør og dekkes med 50 cm. høyt jord- eller leirslag før grøften fylles med vegdekkematerialer og stenges lagvis.

Sandvika den

Erling Østby
(Søkerens navn)Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Sandvika den 15 - 12 - 53

Erling Østby
(Hjemmelshaverens navn)¹⁾ Stryk det som ikke passer.²⁾ Plass for ytterligere vilkår.³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg

Oversendes herr vegsjefen i Akershus
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~ innbetales
kr. 5,70, samt kr. 10,-, jfr. erklæringens pkt. 8 (garantibeløp).
på postgirokonto nr. 4020, Oslo.

Sandvika

den

Erling Østby

(Søkerens navn)

J-nr. 1839/53

Arkiv nr. T 2 C

Oversendes herr ~~sørskriveren~~ Byskriveren i Vestre distrikt, Grubbøgt. 1
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning Oslo
av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges~~ sendes kr. 5,70 over postgiro
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret.

Vegsjefen i Akershus

Oslo

den 19. desember 1953

J. N. Matzow



Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

X6
Dagbokført som nr. 4090
den 16/5 1953Stempelmerker kr. 40
påsalt originaldokumentet og kassert
den 16/5 - 1953
av *Lynslan*S k i s t e.

Undertegnede, Hans Røise, f. 24/4 1884 skjøter og overdrar herved til hr. Thorleif Fjeldstad, f. 20/3 1911 en parsell av min eiendom "Drengsrud" gnr. 7 bnr. 1 i Asker, hvilken parsell har erholdt bnr. 54 og en skyld av 3 sre.

Kjøpesummen kr. 4000.- fire tusen kroner - er betalt kontant.

Følgelig skjer overdragelsen på følgende vilkår:

- 1/ Gjerdehold er selgeren uvedkommende.
- 2/ Kjøperen er gjort kjent med Asker helseråds vedtak i møte 12/2 1952 angående anlegg av kloakk på den solgte tomt, bl.a. at tomtkjøperne selv må underkaste seg Asker Bygningsråds forskrifter og selv betale alle omkostningene så selgeren er uten videre ansvar.
- 3/ Kjøperen er likeledes gjort kjent med Asker Bygningsråds skriv av 20/11 1951 gående ut på at tomten er tillatt utskilt på betingelse av at der ved bebyggelse av tomten tas hensyn til fremtidig utvidelse av Drammensveien.
- 4/ Den på kartet avsatte vei fra Drammensveien opparbeides av kjøperen i en lengde av 25 m. og i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for godkjennelse.

Veien skal kjøperen ha opparbeidet innen 1/1 1956.
5/Drift av forretning på den kjøpte tomt er ikke tillatt.

Drengsrud, Asker den 18. april 1955

Hans Røise

Hans Røise som er over 21 år har skrevet under dette skjøte i
vårt nærvar.

Drengsrud, Asker den 18. april 1955.

Per Holter

Harald Halvorsrud

Jeg samtykker i skjøtningen.

Drengsrud, Asker den 18. april 1955.

Leif Røise

Til v i t t e r l i g h e t:

Per Holter

Harald Halvorsrud

Erklæring B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates

utdrenert i grunnen eller ført til septiktank

Doknr. 6253
den 19/8 1970

«Undertegnede eier/fester av gnr. 7 bnr. 56 av Sandvika
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må
tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten
av tomten i rimelig avstand.

Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

STATENS BYGG- OG
EIENDOMSDIREKTORAT
ETTER FULLMAGT

K. Holdæk-Hansen
(Underskrift)

K. HOLDÆK - HANSEN

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 7, bnr. 56 samtykker Bærum kommune at nærværende erklæring tinglyses på eiendommen.

19/8-70

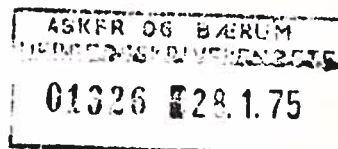
BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSSJEFEN

Gunnar Gundersen

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.



ERKLÆRING



BÆRUM KOMMUNE Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 7 br.nr. 54 og 250, parsell nr. Bærum

Adresse

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestere. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.13 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer. Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører. Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc. Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner. Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann. For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

Rettkopi bekreftes

Aina Hurum



vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeid på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes for- sømmelige forhold fra vannverkets side.

For frostskafer på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlo- kaler som skyldes hendelig uhell som led- ningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjel- der også overfor leietakere, og eieren for- plikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i for- skriftsmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen kre- ver fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannfor- syningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytra- lisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til ho- vedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bæ- rum kommune. Eieren er forpliktet til å be- tale den til enhver tid gjeldende årlige av- gift for drift og vedlikehold av kloakkren- seanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktet- ser som dette forhold medfører.

1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet. Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig. Forskriftene gis av vannverket.

1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlattelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til for- holdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kom- mune, vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 24. 1. 1975.

Eiers egenhendige underskrift.

Christiania Bank og Kreditkasse
På egne vegne og i henhold til fullmakt
av 20. januar 1975 fra de øvrige eiere.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.





TINGLYST

Helga,

12 MAI 2003

7/54 s. 1-12

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR. 12126

OPPFØLGING AV FEILLISTE - SKAL VI TINGLYSE ANMERKNING OM AT SAMEIEBRØKENE IKKE STEMME?

Eierseksjonssameie på 12 seksjoner. 11 x næringseksjon. 1 x uoppgitt formål. Opprinnelig seksjonert 1975/76, reseksjonert 1984, 1987 og 1993. Kun 2 hjemmelshavere til samtlige seksjoner. Svært uoversiktlige tegninger og øvrig seksjoneringsgrunnlag.

Feilliste vi har fått, sier at sum tellere ikke tilsvarer nevner. Se mitt brev til hjemmelshaverne 12.02.2003. Ingen respons på mitt brev.

Skal vi gjøre anmerkning i Grunnboken om at brøkene ikke stemmer, og dermed ikke gjøre mer for å følge opp feillisten?

24/4 2003

Hugo Torgersen
e.f.

AMS

Ja, vi gjør en slik anmerkning i h.t. Helga 7/5-2003

5/5-2003

Hugo Torgersen
e.f.

TINGLYST

12 MAI 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR. 12126

G. Busch

Gunhild S. Busch
e.f.



Doknr 12126 Tinglyst 12 05 2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HELGERUDKVARTALET S7 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader brøkfordelt	1	2 798 000
Felleskostnader likedelt	2	750 000
Felleskostnader - Energi	3	1 059 000
Felleskostnader - TV/Bredbånd	4	506 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 113 000

DRIFTSUTGIFTER	
REVISJON	-10 000
FORRETNINGSFØRSEL	-131 000
KONSULENTHONORARER	-25 000
STYREHONORAR	-130 000
PERSONALKOSTNADER	-18 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
- Drift og vedlikehold bygninger	-250 000
- Drift og vedlikehold VVS	-50 000
- Drift og vedlikehold elektro	-50 000
- Drift og vedlikehold takhage og takterrasse	-275 000
- Drift og vedlikehold heiser	-80 000
- Drift og vedlikehold brannsikring	-190 000
- Drift og vedlikehold ventilasjon	-135 000
- Drift og vedlikehold fellesareal kjeller	-50 000
FORSIKRINGER	-300 000
KOMMUNALE AVGIFTER	
- Renovasjon	-300 000
- Vann og avløp	-450 000
ENERGI	
- Strøm og varme fellesarealer	-215 000
- Fjernvarme	-1 059 000
TV/BREDBÅND	-506 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
- Vaktmestertjenester	-190 000
- Renhold fellesareal	-220 000
- Div adm kost	-25 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	-4 659 000

ÅRSRESULTAT	454 000
-------------	---------

FORUTSETNINGER	Antall	BRAs/Brøk
Boligseksjoner - leiligheter	86	6 300

NOTER		
1 - Felleskostnader brøkfordelt	kr 37,00 kvm/mnd	11.03.2024
2 - Felleskostnader likedelt	kr 726,00 seksjon/mnd	
3 - Felleskostnader energi	kr 14 kvm/mnd	
4 - Tv / bredbånd	kr 490 seksjon/mnd	
5 - Parkering (eget sameie)	kr 300 plass/mnd	
6 - Startkapital til sameiet 2 x kr 37,- pr kvm		

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.



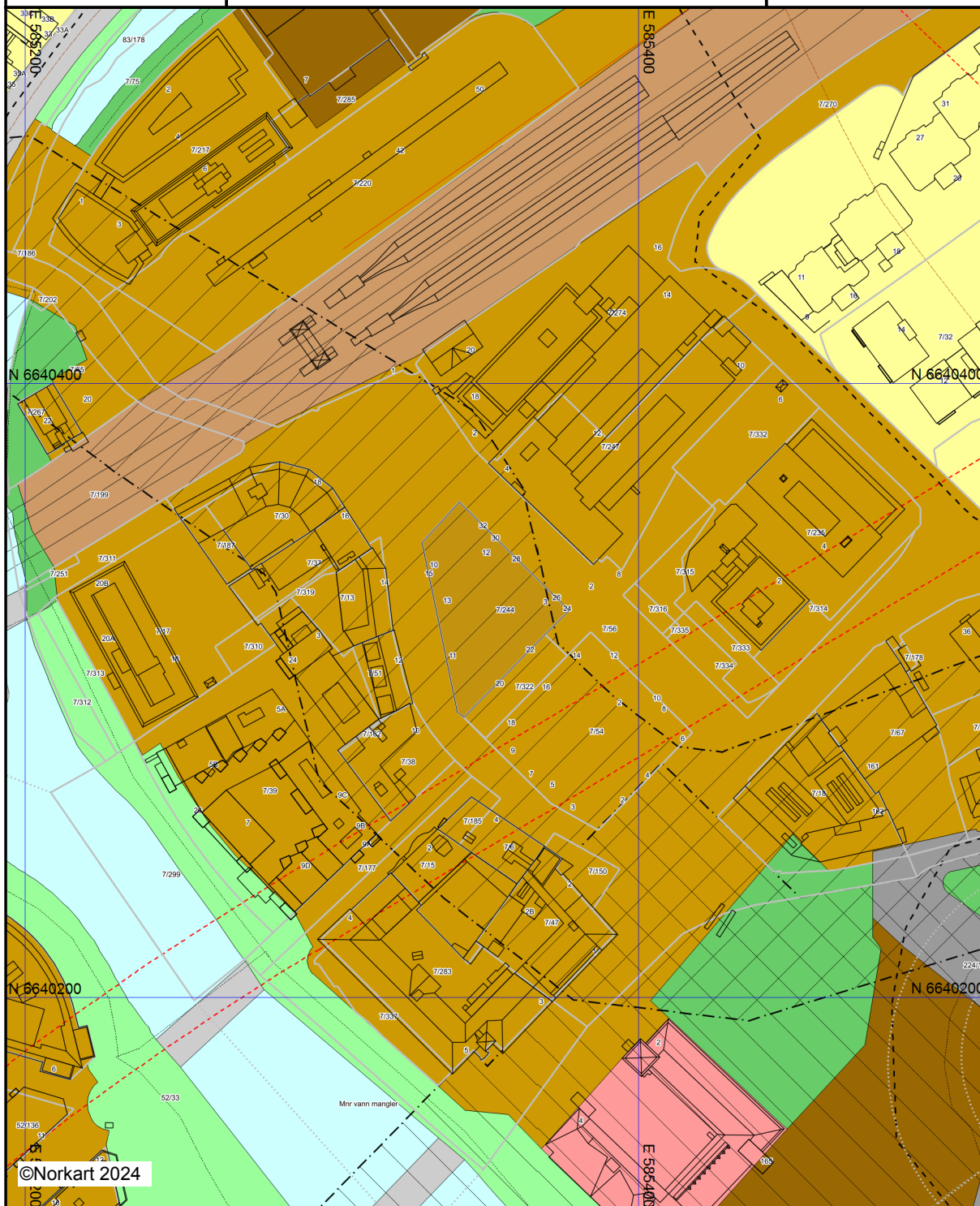
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/244
Adresse: Øvre torv 3
Utskriftsdato: 20.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

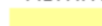


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

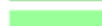
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - fremtidig
-  Hovedveg tunnel - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane bro - nåværende
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende



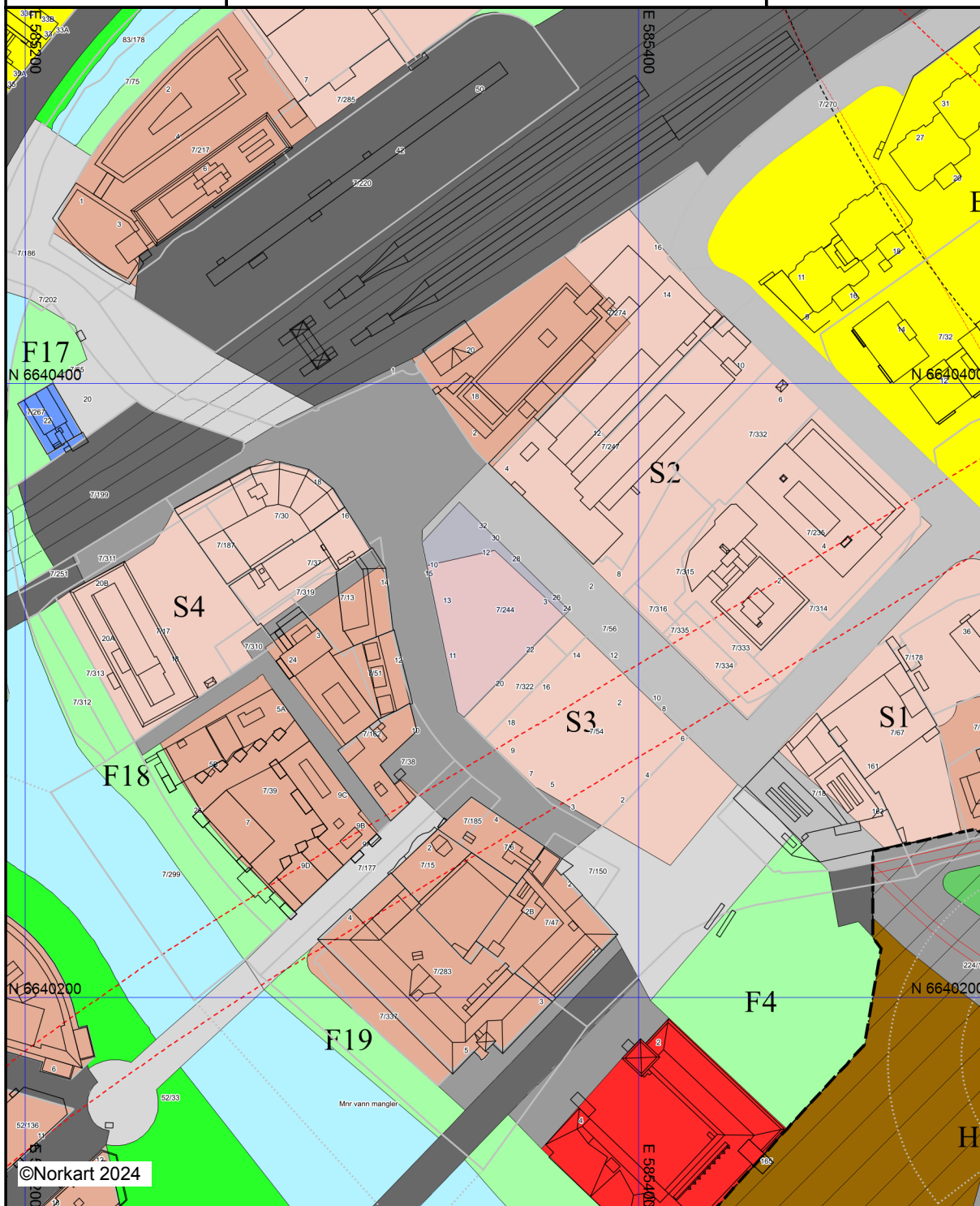
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/244
Adresse: Øvre torv 3
Utskriftsdato: 20.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Park/turveg - nåværende
-  Park/turveg - framtidig
-  Annet byggeområde - nåværende
-  Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  Vannareal for alment friluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Vegareal - framtidig
-  Fotgjengerstrøk - nåværende
-  Fotgjengerstrøk - framtidig
-  Terminal - nåværende
-  Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)

-  Sentrumsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)

-  Grønnstruktur - framtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-1)

-  Angitt hensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)

-  Angitt hensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg tunnel - framtidig
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane bro - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



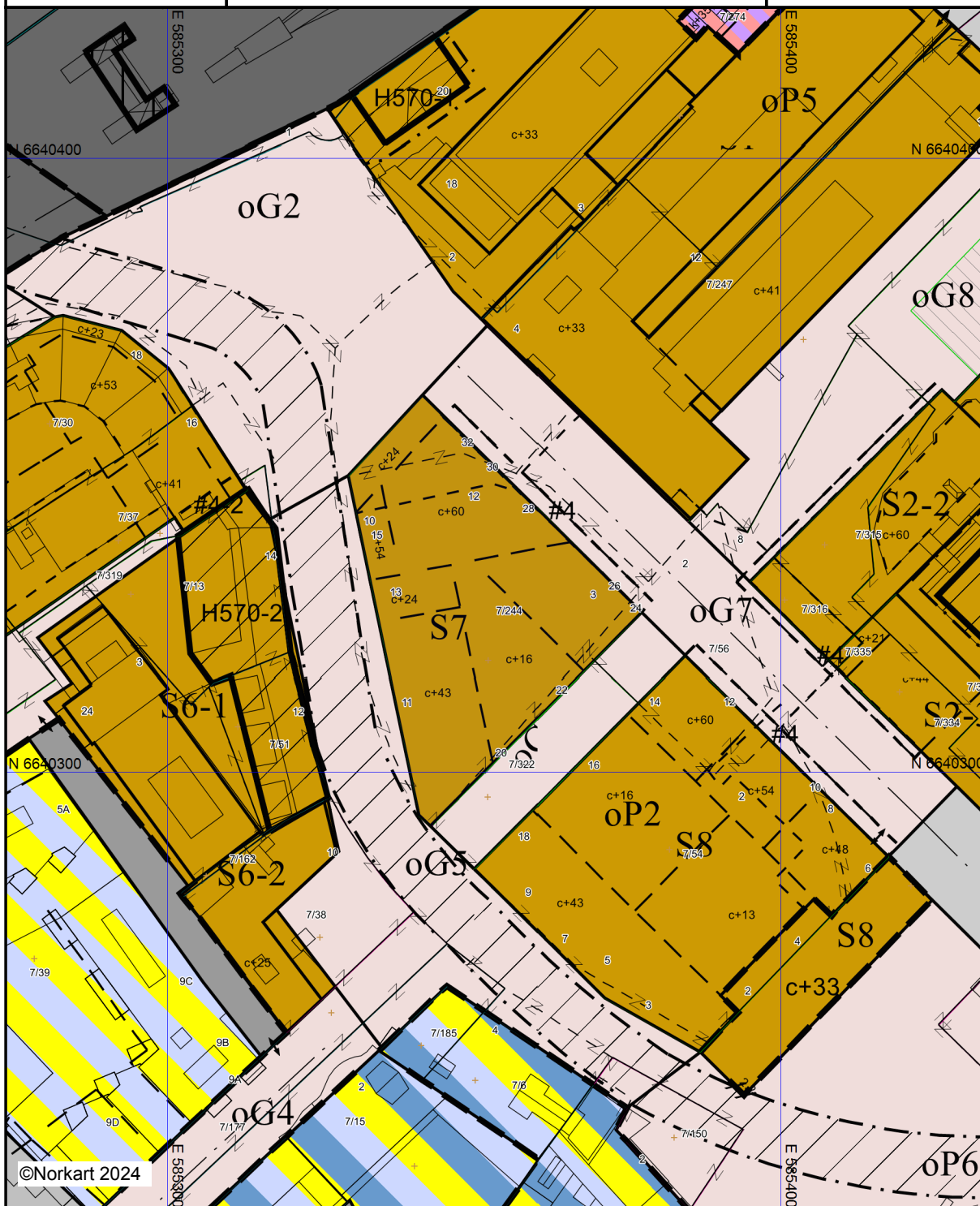
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/244
Adresse: Øvre torv 3
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Bussterminal
-  Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Sentrumsformål
-  Kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Vannforsyningsnett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



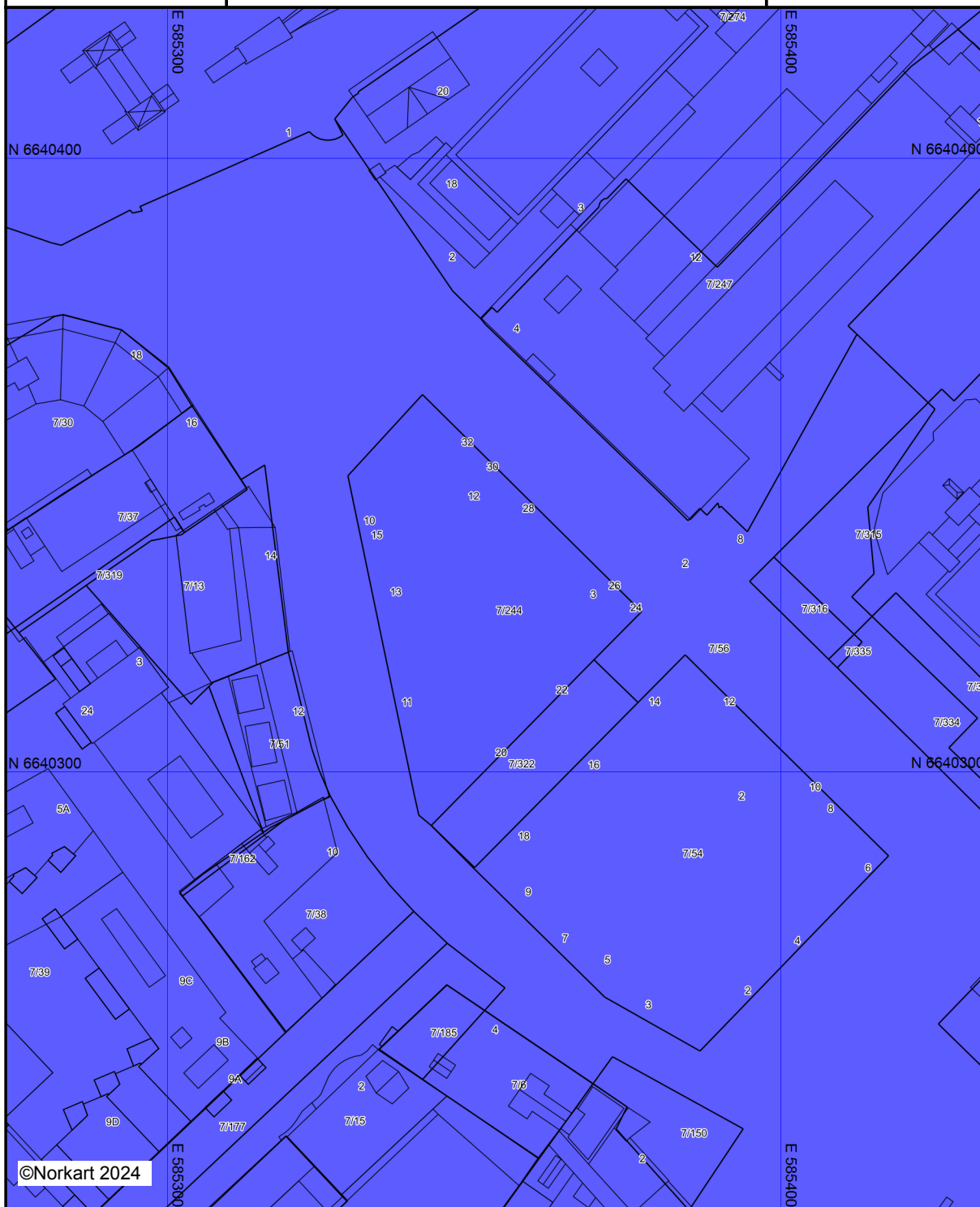
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/244
Adresse: Øvre torv 3
Utskriftsdato: 20.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

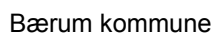
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



VAledninger

Eiendom: 7/244
Adresse: Øvre torv 3
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:500

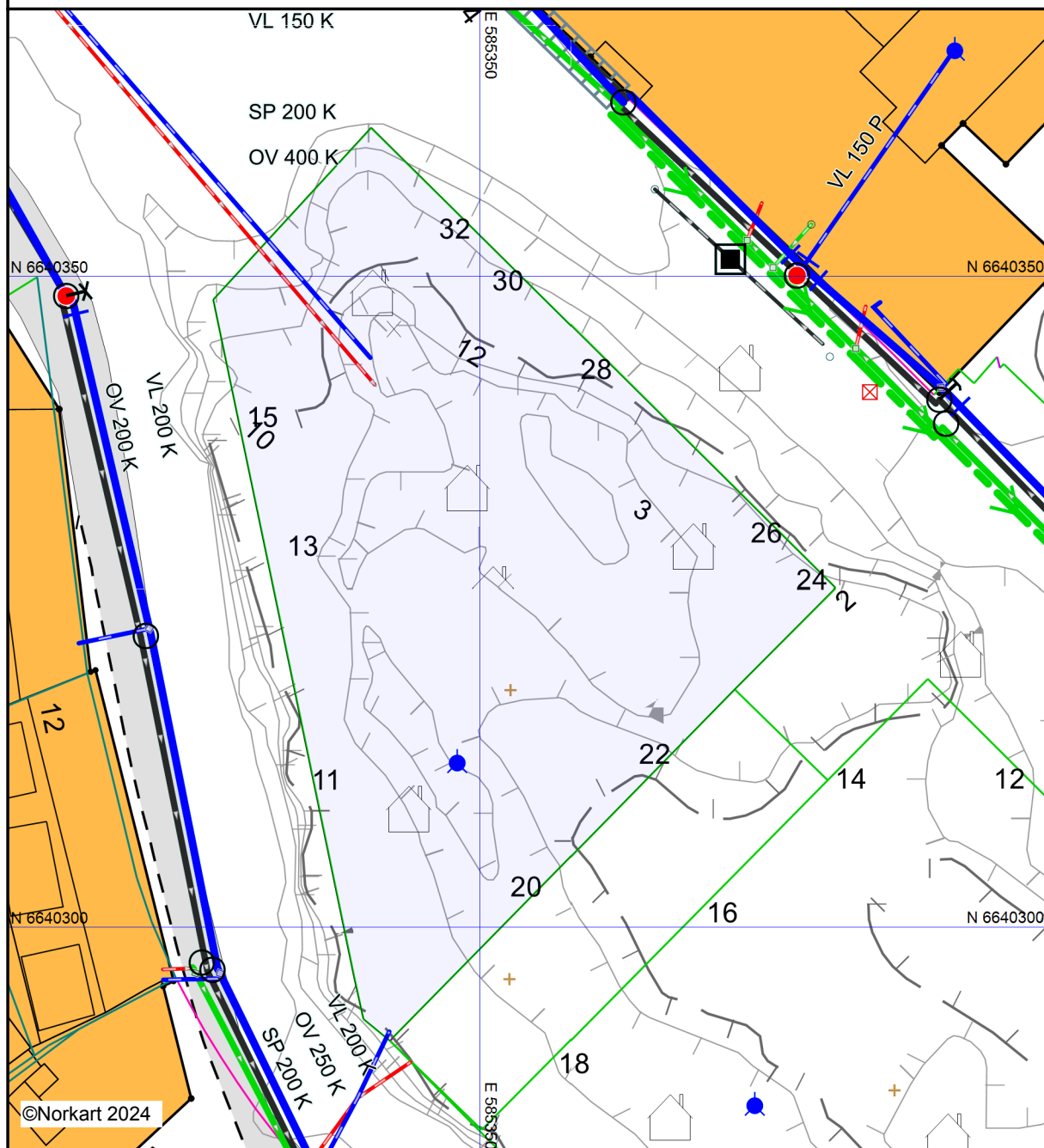


UTM-32

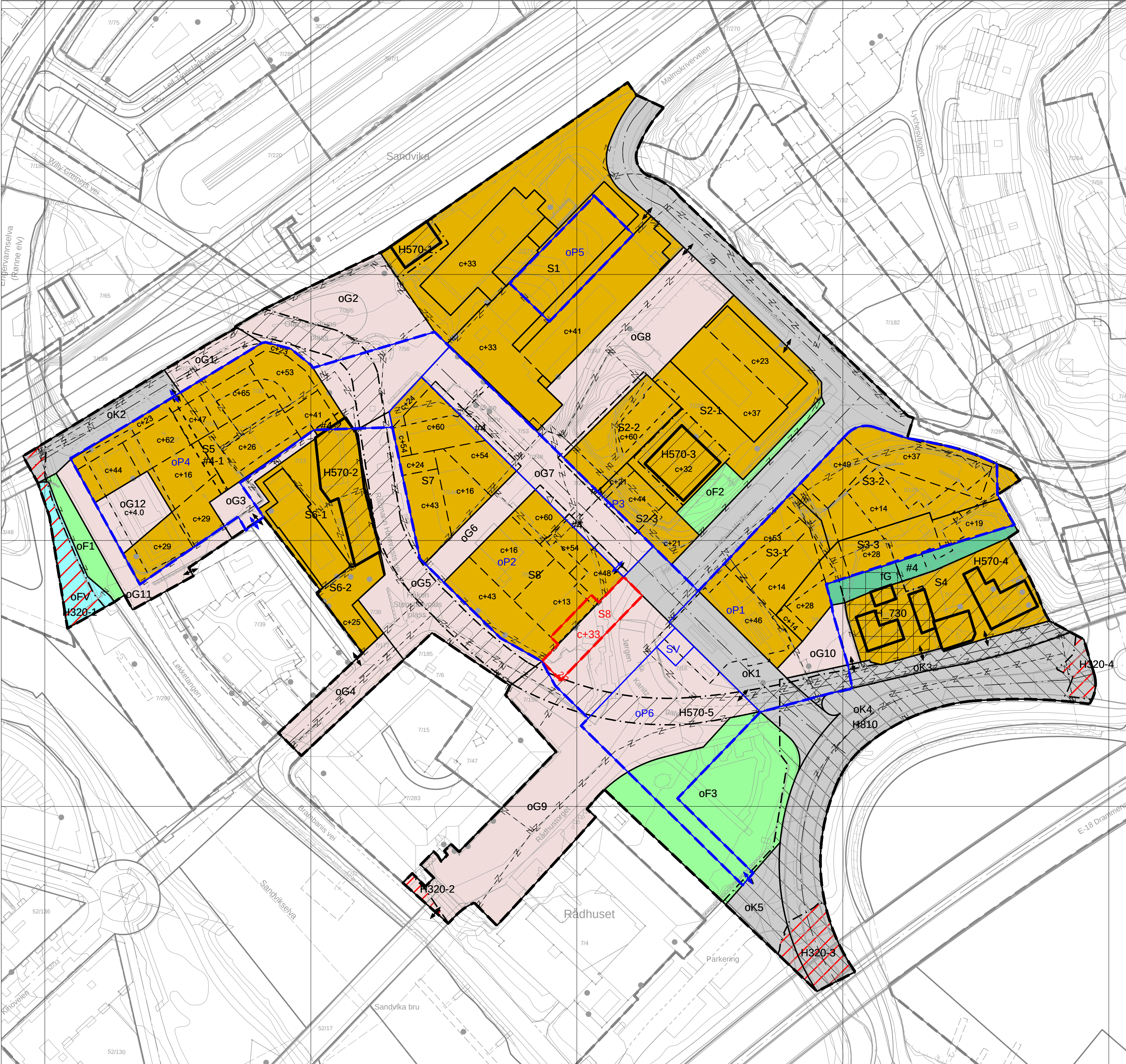
- Vannledning
 Overvannsledning
 Kum
 Hydrant
-  Spillvannsledning
  Avløp felles
  Sluk

VA-ledninger

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

S1-8

Sentrumsformål

S8

Sentrumsformål

fG

Gårdsplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

oK1-5

Kjørveg, offentlig

oG1-12

Gatetun, offentlig

oP1-6

Parkeringshus/-anlegg, offentlig, V1

SV

Vannforsyningsnett, V1

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

oF1-3

Park, offentlig

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 nr. 6)

oFV

Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8 a)

H320

Flomfare

HENSYNSSONER

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (§ 11-8 c)

H570-1-5

Bevaring kulturmiljø

H730

Båndlegging etter lov om kulturminner

BÅNDELEGGING (§ 11-8 d)

H730

Båndlegging etter lov om kulturminner

FELLES PLANLEGGING (§ 11-8 e)

H810

Krav om felles planlegging

BESTEMMELSESMÅLE (§ 12-7)

#4

Funksjon og kvalitetskrav til bygninger og utearealer

LINJESYMBOL M.V.

Planens begrensning

Plangrense under bakken, V1

Plangrense over bakken, V3

Formålsgrense

Formålsgrense under bakken, V1

Formålsgrense under bakken, V3

Angitt hensyngrense

Gjennomføringsgrense

Båndleggingsgrense

Bestemmelsesgrense #4

RpJuridiskLinje 1218

z - - - z - -

Eiendomsgrense som oppheves

Bygg, kulturminner som bevares

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Avkjørsel

Avkjørsel, 1

c+ er maks kotehøyde

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89

Høydegrunnlag: NN2000

Digital redigering ved Bærum Kommune GSE

Kart- og plandata oppbevares i Bærum kommune

0 10 20 30 40 m

målestokk ekvidistanse 1 m

N

Forslagstiller **Bærum kommune**

Områderegulering

Sandvika sentrum øst

Vertikalnivå 1-3

PLANID

2011005

DOKUMENTNR

3632150

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 17.11.2011		ArkivsakID 11/7431. Ny saks id.15/65294		
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTR. DOK.NR	DATO
1. gangs behandling	1983861	1955928		16.01.2014
Offentlig ettersyn fra 13.02.2014 til12.04.2014	2243689	1955928		
2. gangs behandling	3515172	3515171		16.03.2017
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		3632150	3627620	31.05.2017
KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 22.06.2017		BÆRUM KOMMUNE Regulering		
REVIDERT 16.06.2017	SAKSBEHANDLER: Terttu Kalland			

☐ Vis naboplaner

 Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:	3201_2011005
Plantype:	Områderegulering
Ikraftttredelsesdato:	31.05.2017
Sist behandlet:	29.09.2020

Gå til plandetaljer

Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet

 Zoom til eiendom

Kartlag for valgt plan (3) ▾

Regulering på grunnen Regulering over grunnen Regulering under grunnen

Kartlag for naboplaner

Eiendom: Eiendom: 7/244 

Gjeldende arealplankart

Områderegulering

PlanID: 2011005

Saksnummer: 20/18801

Dokumentnummer: 5107084

Reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst - områderegulering

Hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum som møteplass for Bærums befolkning. Gater, torg, plasser og parker skal være attraktive for ferdsel, opphold og opplevelse. Det skal legges opp til et bilfritt sentrumsområde. Bebyggelsen skal være bymessig og variert med forretninger, bevertningssteder, offentlig- og privat tjenesteyting, kulturopplevelser, kontorer og boliger. I tillegg kan, mindre næringsvirksomhet, små verksteder, mm. tillates.
- § 1.2 Ca. 60 % av bygningsarealene som helhet skal benyttes til boliger.
- § 1.3 Boligtilbudet bør ha en karakter som avspeiler demografien/alderssammensetningen i Bærum. I tillegg skal muligheter for studentboliger vurderes. Boligstørrelser og boligstandard skal tilpasses for å muliggjøre dette.
- § 1.4 Føringene fra arbeidet med rimelige boliger i Bærum skal legges til grunn for utbyggingen av Sandvika øst. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m².
- § 1.5 Områdereguleringen legger til rette for utvikling av et helt nytt byområde. For Bærum kommune er det et klart mål at Sandvika Øst skal være et foregangsområde med hensyn til å sikre livskvalitet og meget lave utslipp av klimagasser. Bærum kommune skal ha kontinuerlig fokus på forbedringsmuligheter når kommunen skal realisere den menneske- og naturvennlige nullutslippsbyen. Sandvika Øst skal være et forbildeområde hvor det i arbeidet med utviklingen av området skal benyttes metodikk utviklet i forbindelse med FutureBuilt.
- § 1.6. I den videre oppfølging av reguleringsplanen gjennom byggesaksbehandling skal estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter vektlegges jfr bestemmelsenes paragraf 2.2. Det skal legges stor vekt på Sandvikas identitetsskaping. I dette ligger blant annet arkitektur, variasjoner i bebyggelse, helhetsinntrykk, bruk av fasadematerialer og farger. Det forutsettes at det fremlegges god dokumentasjon på hvordan disse forhold er vurdert og ivaretatt i rammesøknadene.
- § 1.7 Planen skal:
- Muliggjøre riving av eksisterende – og oppføring av ny bebyggelse innenfor fire sentrale kvartaler i Sandvika sentrum, - Finstadkvartalet, Tinghuskvartalet, Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet.
 - Muliggjøre etablering av et allment tilgjengelig sammenhengende underjordisk parkeringsanlegg under Gamle Sandvika med adkomst både fra Elias Smiths vei/Engervannsveien og Sandviksveien. Det skal legges til rette for underjordisk gang - tverrforbindelse mellom de forskjellige kollektivholdeplassene og med oppganger i sentrum av byen.

- Muliggjøre etablering av Jørgen Kanitz gate som en bygate med forbindelse mellom Sandviksveien og Otto Sverdrups plass.
- Legge forholdene til rette for etablering av attraktive gater, torg, plasser og parker.
- Synliggjøre (traseen for) Gamle Drammensvei gjennom sentrum.
- Synliggjøre den fredede Malmskrivergården og den øvrige bevaringsverdige bebyggelsen langs Gamle Drammensvei ved å aktivisere rommene mellom husene og legge til rette for et samspill mellom gammelt og nytt.
- Sikre at den nye bebyggelsen kan tilpasses nytt lokalveisystem når E18 legges i tunnel forbi Sandvika.
- Være fleksibel mht. utbyggingsrekkefølge.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 For Finstadkvartalet felt S3, Rådhusorget felt oG9, og Rådhusparken felt oF3, inkludert parkeringsanlegg under bakken felt oP1 og oP6, skal det utarbeides detaljregulering. Før øvrige felt kan søknad om rammetillatelse behandles på grunnlag av vedtatt områderegulering .
- § 2.2 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås. Gjennomgangen skal blant annet inneholde;
- forholdet til det historiske Sandvika og samtidsuttrykket.
 - bidraget til Sandvikas framtidige særpreg
 - fjernvirkning
 - forhold til omgivelser og landskap
 - grep for å dempe virkningen av store høyder og volumer
 - innkorporering av takoppbygg i arkitekturen
 - forholdet til gateplan, gårdsrom og nabobebyggelse
 - fargeholdning og fargebruk
 - materialbruk med vekt på holdbarhet, kvalitet og miljø.
 - «artikulering» av fasader, ved bruk av sprang, horisontale og vertikale brudd o.l.
 - grep for å sikre visuell harmoni eller kontrast med omgivelsene
 - utforming av klimatilpasning, som solavskjerming og støyskjerming
 - bruken av grønne planter på fasader og tak
 - synliggjøring av bruksformål i fasaden
- § 2.3 Miljøprogrammet for Sandvika sentrum øst skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet både i rive, bygge og driftsfasen.
- § 2.4 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/ dialogmøter for å avklare hvordan hensynet til miljø- og klima totalt sett blir best mulig ivaretatt.
- § 2.5 Det forutsettes at byggene er klimanøytrale eller plusshus. Og det forutsettes en klimanøytral utbygging.
- § 2.6 Det skal sammen med søknad om rammetillatelse blant annet sendes inn:
- Oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene, jf. § 1.1.
 - Plan for tilstøtende gater, torg og parker med redegjørelse for hvordan krav og føringer i formingsveilederen for Sandvika er ivaretatt. Planen skal vise kjøremønster

- for varelevering, bil og sykkel, gateparkering, sykkelparkering, torgplasser, uteservering, sitteplasser, beplantning, belysning, skilting, søppelstativer mm.
 - Fasadetegninger om viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering mm.
 - Plan som viser prinsipper for utforming, beplantning og møblering av gårdsrom og private og felles uteoppholdsarealer
 - Plan for anleggsfasen med riggområder mm.
- § 2.7 Kvartalene skal bygges opp med varierte høyder og korte fasadelengder. De høyeste bygningene skal ha en vertikal og/eller horisontal oppdeling i fasaden. Høydene og byggegrensene innenfor de enkelte kvartaler kan justeres ved rammesøknad for å oppnå best mulig solforhold i bebyggelsen og i omgivelsene. Byggegrenser og byggehøyder for felt S3 kan justeres ved detaljregulering.
- § 2.8 Det kan tillates takoppbygg for trapp og heis som adkomst til takterrasse med en høyde på inntil 3 meter over maks gesims.
- § 2.9 Arealer helt eller delvis under terreng kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.
- § 2.10 Sandvika sentrum skal bygges på et konsept "Den hvite byen ved fjorden". Byggene skal benytte ulike materialer, former, fasader, strukturer, slik at den gir byen et lyst og variert særpreg.
- § 2.11 Bebyggelse som henvender seg mot gatetun oG 1-2, oG 4-7 og oG 9-10, oG 11 mot Sandvikselva og oG12, samt sydvestvendte fasader mot felt oK1, skal ha strøktstjenlig virksomhet på gateplan, herunder detaljhandel, bevertning, kultur eller annen publikumsrettet virksomhet. Lokaler på gateplan skal ha en innvendig takhøyde på 4 meter, fasadene skal være transparente i første og annen etasje. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra tilliggende gateplan. Synlige lasteramper for varelevering tillates ikke.
- § 2.12 Kvartalene skal inneholde varierte funksjoner og boligene skal ha varierte størrelser med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m².
- § 2.13 Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteplass på terreng, takterrasse eller balkong med sol minst 5 timer ved vårjevndøgn. Balkonger skal henholdsvis være min. 4 m² for ett-roms, min. 6 m² for to-roms og min. 10 m² for 3-roms leiligheter eller større. Balkonger skal ha form egnet for sittegrupper. Det tillates ikke takterrasse over kote + 60 og høyeste bygg i det enkelte kvartal. Støynivå på privat og felles uteplass skal ikke overstige L_{den} 55dB fra vei og L_{den} 58 dB fra jernbane.
- § 2.14 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Mot jernbanen kan det tillates høyere støynivå utenfor vindu forutsatt at det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å oppnå en støybelastning tilsvarende L_{den} 73 dB eller mindre. For støyfølsomt bruksformål kreves at alle boenheter har en stille side, der minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom har vindu mot stille side.
- Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak utenfor vindu slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre. Dette kravet gjelder for minimum 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.
- § 2.15 Mot jernbanen tillates bebyggelse plassert inntil 15 meter fra midt nærmeste spor. Boliger kan plasseres inntil 20 meter fra midt nærmeste spor.
- § 2.16 Parkering:

Bilparkering pr. 100m² BRA	Beboere**/ansatt	Besøk*	Totalt
Bolig	0,9	0,10	1,0
Kontor	maks 0,30	0,40	0,7
Forretning	maks 0,20	1,0	1,2
Sykkkel pr. 100m² BRA			
Bolig	min 2,0 pl		
Kontor/Forretning		min 1,0 pl	

For andre bruksformål vurderes parkeringsbehovet ved rammesøknad
 Krav til parkering gjelder både for ny og eksisterende bebyggelse ved oppføring av ny bebyggelse innenfor det enkelte kvartal.

* Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk. Besøksplasser er fast norm.

** Alle parkeringsplassene som ikke reserveres beboere eller ansatte skal være besøksplasser tilgjengelig for almenhetens bruk

Alle parkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt for lading av elbil.

Det skal legges til rette for bilpoolløsninger i garasjeanlegg tilknyttet boligene.

§ 2.17 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.18 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 2.19 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.20 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 3 Sentrumsformål, felt S1 og S2, Høgskolekvartalet og Tinghuskvartalet

Del av feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16

§ 3.1 Felt S1 og S2-1 er fullt utnyttet.

§ 3.2 Felt S2-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 10 000 m² fra og med kote + 27 meter over havet kan bygget krages ut over gatetun felt oG 8 med inntil 1,5meter.

§ 3.3 Felt S2-3 kan bebygges med med et bruksareal på inntil BRA = 2900 m².

§ 3.4 Innenfor felt S2 åpnes det ikke for bolig.

§ 3.5 Bebyggelsen mot Jørgen Kanitz gate kan fra og med 3. etasje krages over gatetun felt oG7 med inntil 1,5 meter.

§ 4 Sentrumsformål, felt S3, Finstadkvartalet

§ 4.1 Felt S3-1 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

§ 4.2 Felt S3-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

§ 4.3 Felt S3-3 skal primært bebygges med boliger med et bruksareal på inntil BRA = 3900 m², publikumsrettet næringsvirksomhet kan etableres i første etasje med et bruksareal på inntil BRA = 200 m². Bebyggelsen kan oppføres trinnvis, men opptre som et samlet felt.

§ 4.4 Høydene på bebyggelsen i felt S 3-1 skal avtrappes ned til kote +31 meter over havet fra hjørnet Anthon Walles vei/Rådhusorget langsmed felt oK1 mot gatetun felt oG 10.

§ 4.5 På felt S 3-2 langs Anthon Walles vei mot vest og nord, skal bebyggelsen oppføres i korte fasadengder og sterkt varierte høyder med spalter mellom volumene på minimum 7 meter.

- § 4.6 I grensen mellom felt S3-1 og S3-2 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse som forbinder Anthon Walles vei med Gamle Drammensvei.
- § 4.7 Innenfor felt fG skal det inn mot felt S4 sikres rommelighet mot det bevaringsverdige kulturmiljøet, jf. bestemmelsesgrense på plankartet # 4.
- § 4.8 Fasaden mot Rådhuset skal utformes som en fondvegg.

§ 5 Sentrumsformål, felt S4, Malmskrivervartalet

Feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø jf. § 16 og båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 17.

§ 6 Sentrumsformål, felt S5, Andenæskvartalet

- § 6.1 Felt S5 kan bebygges med et bruksareal på inntil $BRA = 32\,000\text{ m}^2$, herav inntil $22\,600\text{ m}^2$ bolig.
- § 6.2 Fasadene skal ha en vertikal inndeling og gis et variert uttrykk.
- § 6.3 Det skal etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse på bakkeplan som forbinder gatetun felt oG1 med felt oG3 # 4-1.
- § 6.4 Øverste etasje skal avsettes til allmennyttig formål.

§ 7 Sentrumsformål, felt S6, Bjerkaasgården mfl

- § 7.1 Deler av feltet, mot Rådmann Halmrasts vei, er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16.
- § 7.2 Felt S6-1 er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
- § 7.3 Felt S6-2, Bjerkaasgården, tillates påbygget med en etasje.

§ 8 Sentrumsformål, felt S7 og S8, Helgerudkvartalet

- § 8.1 Felt S7 kan bebygges med et bruksareal på opptil $BRA = 17\,000\text{ m}^2$, herav opptil $12\,000\text{ m}^2$ bolig.
- § 8.2 Felt S8 kan bebygges med et bruksareal på opptil $BRA = 23\,000\text{ m}^2$, herav opptil $15\,000\text{ m}^2$ bolig. For felt S7 og S8 skal totalt bruksareal ikke overstige $BRA = 38\,200\text{ m}^2$, herav $25\,700\text{ m}^2$ bolig.
- § 8.3 Innenfor felt S7 og S8 kan det tillates hotell.
- § 8.4 Bebyggelsen skal deles i parseller med korte fasadelengder og gis et variert uttrykk.
- § 8.5 Mot Rådhuset og Otto Sverdrups plass tillates bolig og balkonger fra og med kote +24 meter over havet.
- § 8.6 Gatetun felt oG6 skal være kjørbart. Balkonger kan utkrages inntil 1 meter fra fasade over felt gatetun oG6.
- § 8.7 Balkongen kan krage ut inntil 2 meter fra fasaden over Rådmann Halmrastsvei, gatetun felt oG5.
- § 8.8 Fasaden på de to nederste etasjene mot gatetun felt oG2 skal trekkes tilbake minimum 3 meter.
- § 8.9 Fra og med 3. etasje kan bygget krage inntil 2 meter over Jørgen Kanitz gate, gatetun felt oG7. Eventuelle balkonger skal være integrert i utkragingen. Utkragingen skal være uten understøttelse/støttesøyler.

§ 9 Gårdsplass felt fG

- § 9.1 Gårdsplassen er felles for feltene S3 og S4. Parkering er ikke tillatt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 10 Parkeringsanlegg, feltene oP1-6, vertikalnivå 1.

- § 10.1 Parkeringsanlegget skal etableres etter hvert som de enkelte kvartaler bygges ut.
- § 10.2 Ferdig utbygd skal parkeringsanlegg, felt oP1-oP4 og felt oP6 være knyttet sammen. Innkjøring skal være fra Sandviksveien og Aamodtbakken. Det kan etableres midlertidig adkomst til parkeringsanlegg under felt S8 fra Jørgen Kanitz gate og til parkeringsanlegg under felt S3 fra Anthon Walles vei.
- § 10.3 Felt oP6 er avsatt til framtidige behov for parkering i Sandvika.

§ 11 Gatetun, gangveier, torg, feltene oG1 - oG 12

- § 11.1 Alle plasser og gater skal opparbeides med belegg av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres sykkelparkering og sitteplasser, vegetasjon, belysning mm. ihht til Formingsveileder for Sandvika.
- § 11.2 Felt oG 3 skal opparbeides som nærlekeplass med benker og lekeutstyr og ha gjennomgang til felt oG2, Otto Sverdrups plass, som vist med bestemmelsesgrense #4.
- § 11.3 Felt oG2, Otto Sverdrups plass skal opparbeides som offentlig torg med høy kvalitet og utforming, som egner seg for opphold og arrangementer. Det er tillatt med uteservering inntil 2,5 meter fra fasadelivet.
- § 11.4 Del av felt oG 5, Håkon Stenstadvoldsplass, skal opparbeides for opphold og uteservering.
- § 11.5 I Rådmann Halmrastsvei synliggjøres den historiske traseen for Gamle Drammens vei.
- § 11.6 Felt oG8, Tinghusplassen og Tinghustrappen: Under trappen mot Jørgen Kanitz gate skal det etableres sykkelparkering/hotell med plass til minimum 80 sykler.
- § 11.7 Fra Jørgen Kanitz gate, felt oG7, og opp til Tinghusplassen, felt oG8, skal det etableres heis.
- § 11.8 Felt oG9 og oF3 skal detaljreguleres ifm. regulering av ny E 18 forbi Sandvika, i det inngår etablering av en regional publikumsattraksjon.
- § 11.9 I felt oG10 og oG 12 er det tillatt med uteservering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 12 Offentlig park, felt oF1 og oF2

- § 12.1 Felt oF1 skal opparbeides med høy kvalitet for utendørs aktiviteter og opphold.
- § 12.2 Felt oF2 skal terraseres og opparbeides med trær og annen vegetasjon, samt sitteplasser.

§ 13 Strand kaianlegg , felt oFV

- § 13.1 Felt oFV skal opparbeides med høy kvalitet. Det kan etableres gjestebrygge for båt og kajakker.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 14 FARESONE, Flomfare

- § 14.1 Nedgang til kjeller, garasjeanlegg mm, sikres mot springflo/stormflo og flom ihht. retningslinjer fra NVE.
- § 14.2 Det skal etableres en evakueringsmulighet fra kjellernivå under kote +2,5. Det tillates ikke tekniske installasjoner i rom med gulv lavere enn kote +2,5. Øverste nivå til innkjøringsrampen til garasjekjellere skal ikke ligge lavere enn kote + 2,5.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 15H 570 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c).

Fellesbestemmelser for H_570-1, H_570-2, H_570-3, H_570-4, H_570-5:

- § 15.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved vedlikehold og utbedring skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Hensynssone H_570 -5

- § 15.2 I plan for gater, torg og parker og ved behandling av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse skal det tas stilling til hvordan den historiske traseen for Gamle Drammensvei skal synliggjøres.

Hensynssone H_570-4

- § 15.3 Ved etablering av felles gårdsrom felt fG og gatetun felt oG10, skal det tas hensyn til omkringliggende verneverdige og fredete bygninger. Eksisterende trær som ikke hindrer gjennomgang skal bevares. Ved opparbeidelse av veigrunn skal det tas hensyn til det fredete anlegget Malmskrivergården med datidens gatebelegg, brostein eller grus.

§ 16 Båndlegging etter lov om kulturminner (bokstav d).

Hensynssone H_730

- § 16.1 Hensynssonen omfatter Malmskrivergården med tilhørende eldhus/bryggerhus og fjøs/stall. Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes tillatelse fra fredningsmyndighetene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 17.1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse med boliger gis skal skole- og barnehagekapasitet være etablert eller sikret.
- § 17.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal opparbeidelse av gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være sikret.
- § 17.3 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal;
- parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate, gatetun felt oG7 og oG8, være revet
 - bygging av parkeringshus/-anlegg og teknisk kulvert under Jørgen Kanitz gate, felt oP3 være igangsatt
- § 17.4 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis skal plan for opparbeiding av tilstøtende felt med gatetun, kjøreveier og/eller parker være godkjent av kommunen.
- § 17.5 Før bebyggelsen tas i bruk;
- i felt S5 skal opparbeidelse av kjørevei felt oK2, gatetun felt oG1 og Otto Sverdups plass felt oG2, lekeplass felt oG3 og feltene oG11-12, park felt oF1 og friluftsområde i sjø felt oFV være opparbeidet.
 - i felt S7 og S8 skal gatetun felt oG2, oG5-7 og del av felt oG9 være opparbeidet
 - i felt S2-2 og felt S2-3 skal park felt oF2 være opparbeidet , og opparbeidelse av gatetun felt oG7 være sikret
 - i felt S2-2 skal gatetun felt oG8, være opparbeidet
 - i felt S3, skal kjørevei felt oK1 og oK3, gatetun felt oG10 og fellesareal felt fG være

opparbeidet.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 244 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.02.2024 kl. 10.43

Oppdatert per

20.02.2024 kl. 10.42

Adresse(r):

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 20**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 22**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 24**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 26**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 28**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 30**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Jørgen Kanitz gate 32**
Gatenr: **2483**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Rådmann Halmrasts vei 11**
Gatenr: **1245**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Rådmann Halmrasts vei 13**
Gatenr: **1245**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Rådmann Halmrasts vei 15**
Gatenr: **1245**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Willy Greiners vei 10**
Gatenr: **2367**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Willy Greiners vei 12**
Gatenr: **2367**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

Gateadresse: **Øvre torv 3**
Gatenr: **2200**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1337 SANDVIKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1975508-1/200 13.01.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
ANDENÆSGÅRDENE BÆRUM AS
ORG.NR: 941 799 272

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/276938-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1906/900090-1/100 16.09.1906 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1915/900209-1/100 17.12.1915 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1927/900595-1/100 16.12.1927 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1952/901-1/100 09.02.1952 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1953/9998-1/100 28.12.1953 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

1955/164-1/100 21.02.1955 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1970/306253-1/100 19.08.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327

1975/1326-2/100 28.01.1975 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2003/12126-1/100 12.05.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Motstrid mellom sum teller og nevner i
eierseksjonssameie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2021/276938-1/200 05.03.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/405965-1/200 12.04.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/232640-1
2022/405981-1/200 12.04.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/232655-1

2021/276938-2/200 05.03.2021 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/405965-1/200 12.04.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/232640-1
2022/405981-1/200 12.04.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/232655-1

2022/232640-1/200 01.03.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 900 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2022/232655-1/200 01.03.2022 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Beløp: NOK 1 900 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/1283255-1/200 11.11.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1973/12589-1/100 04.09.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3024 GNR: 7
BNR: 53

1974/990173-2/100 01.03.1974 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 7 BNR: 245

2020/1732173-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 7 BNR: 244

2022/625244-1/200 10.06.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**

21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3024 GNR: 7
BNR: 328

2023/1388587-1/200 12.12.2023 **SAMMENSLÅING**

21:00

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 327
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 329
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 336

2024/23762-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 7 BNR: 244

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1974/4336-1/100 21.03.1974

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 7 BNR: 247 FNR: 0
SNR: 1

2011/324885-1/200 29.04.2011 **BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 7 BNR: 316
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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