FRØY | BEKKESTUA

30 arkitekttegnede townhouses sentralt på Bekkestua



PILARES

www.pilares.no

Innhold



Antall townhouses	30
BRA	115 m² - 179 m²

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Velkommen til FRØY Bekkestua

- lekre townhouses sentralt på Bekkestua

I Frøytunveien sentralt på Bekkestua kommer 30 unike townhouses, tegnet av R21 Arkitekter.

VÅRE AMBISJONER

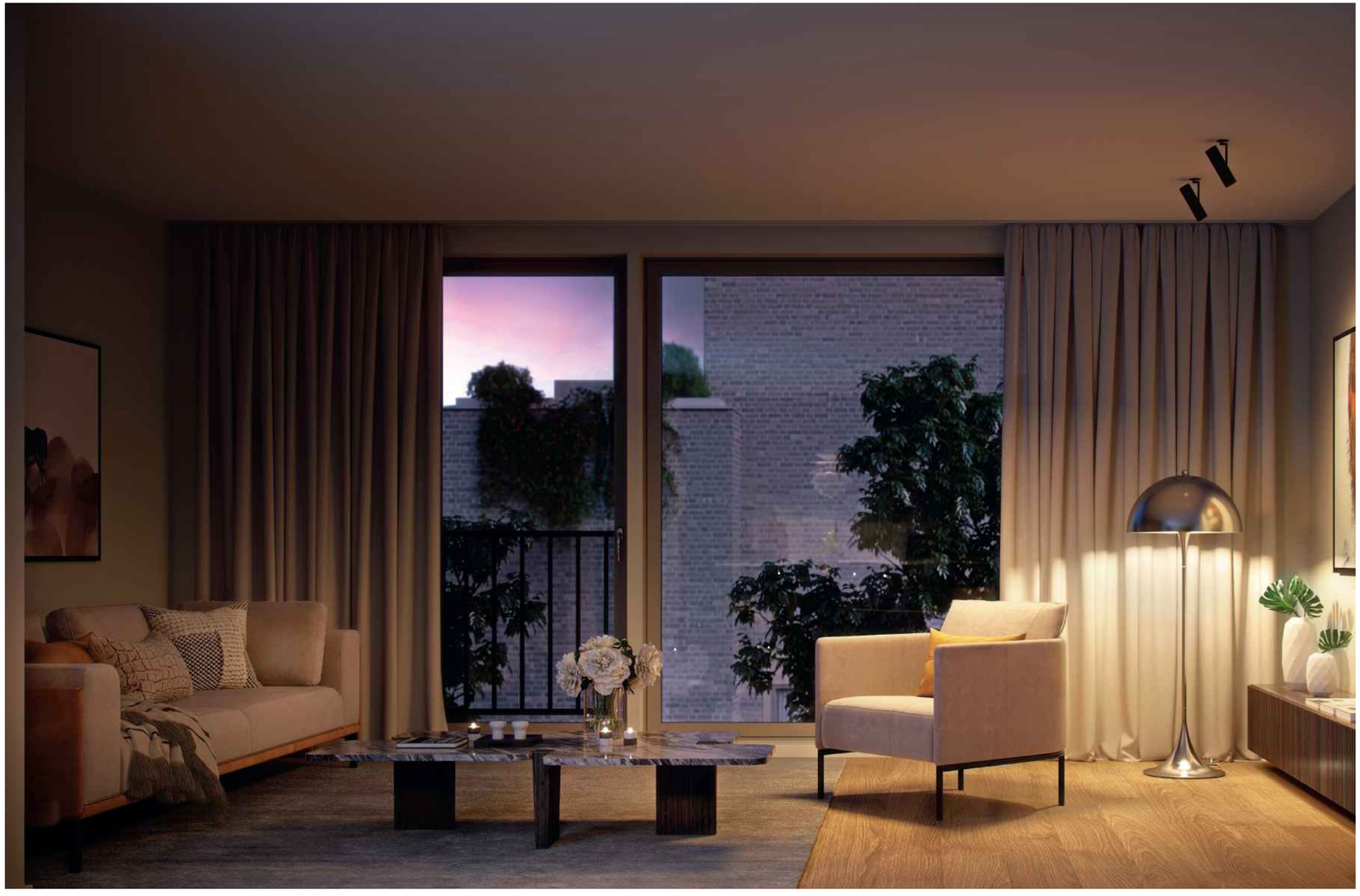
Kvalitet > kvantitet

Se for deg et sted det er godt å være. Det kan være et lite torg i byen eller en villavei med epletrær i hagene. Tenker du at alle slike steder er like? Tenker du at alle er som alle andre, eller sagt på en annen måte, - tenker du standard? Neppe.

Man kan ikke bygge gode boliger med penger alene. Man bør tenke: hva er det som blir bra, akkurat her? Hvordan kan boligen gli pent inn i landskapet og omgivelsene? Hvordan kan vi gjøre at de som skal bo her, blir stolt av boligen sin? Og hva skal til for at de tenker: - Det var smart!

For en ting er sikkert, ingen lever standardliv!

Akkurat derfor bygger ikke vi i Pilares helt standard løsninger. Vi utvikler boliger med tydelig identitet, god arkitektur og vektlegger kvalitet. Vi mener at det er boliger som er formet av inspirasjon og overskudd som vinner hjertene til fremtidige boligkjøpere.



Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme







Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

ARKITEKTENS ORD

Moderne boliger inspirert av klassisk byplanlegging

En tilbaketrukket plassering sentralt på Bekkestua, lot oss inspirere av historiske townhouseprosjekter i Danmark og England, som "Kartoffelrækkerne" som ble oppført på Østerbro i København på slutten av 1800-tallet.

Townhousene i FRØY danner et klassisk bykvartal rundt en stor felles hage. Boligene har inngang fra gaten med private forhager med plass til sykkelparkering og barnevogn, og på baksiden privat hage inn mot den store felleshagen. Med en god bearbeiding av kantsonen skapes behagelige uterom med tydelige overganger mellom offentlig og privat. Inspirert av historiske townhouseprosjekter er husene i lengre rekker.

Ved bruk av repetisjon med mindre variasjon skapes en fasaderytme som gir en harmonisk karakter til kvartalet. Fasadene har et tydelig vertikalt uttrykk, bygget i varige materialer i en varm palett og i høy kvalitet. Ved bruk av tegl og en dyp trestruktur får fasadene en robust og tidløs karakter.

Boligene har åpne gjennomgående og gjennomlyste planer, og er organisert med private og sosiale funksjoner delt på forskjellige etasjer. Innvendig i boligene har vi laget en forskyvning i planen, som både gir en bedre romfølelse og skaper større fleksibilitet. Vi ønsket å skape boliger med høy bokvalitet til forskjellige beboere i ulike livsfaser.

R21 arkitekter har siden oppstart i 2006 fokusert på boliger og boligområder. Det har vært et mål fra starten at de prosjektene som kontoret tar på seg, skal følges fra skisser til ferdig bygning. Dette fokuset på gjennomføring har gitt R21 en erfaring med, og et renomme for, å ta kampene for kvaliteten i prosjektene. Dedikasjon, og tro på verdien av god arkitektur er kontorets viktigste verktøy.

De bygde resultatene viser at R21 kan levere prisvinnende arkitektur i flere skalaer, som gir verdi tilbake til klientene, samfunnet og omgivelsene. Engasjementet og konsentrasjon om boliger har ført til en spesialisering av kunnskap og erfaring. Fra å starte med hytter og eneboliger, arbeider R21 nå også med større boligprosjekter og områdeplanlegging.

R21
ARKITEKTER

KJØPE NYTT

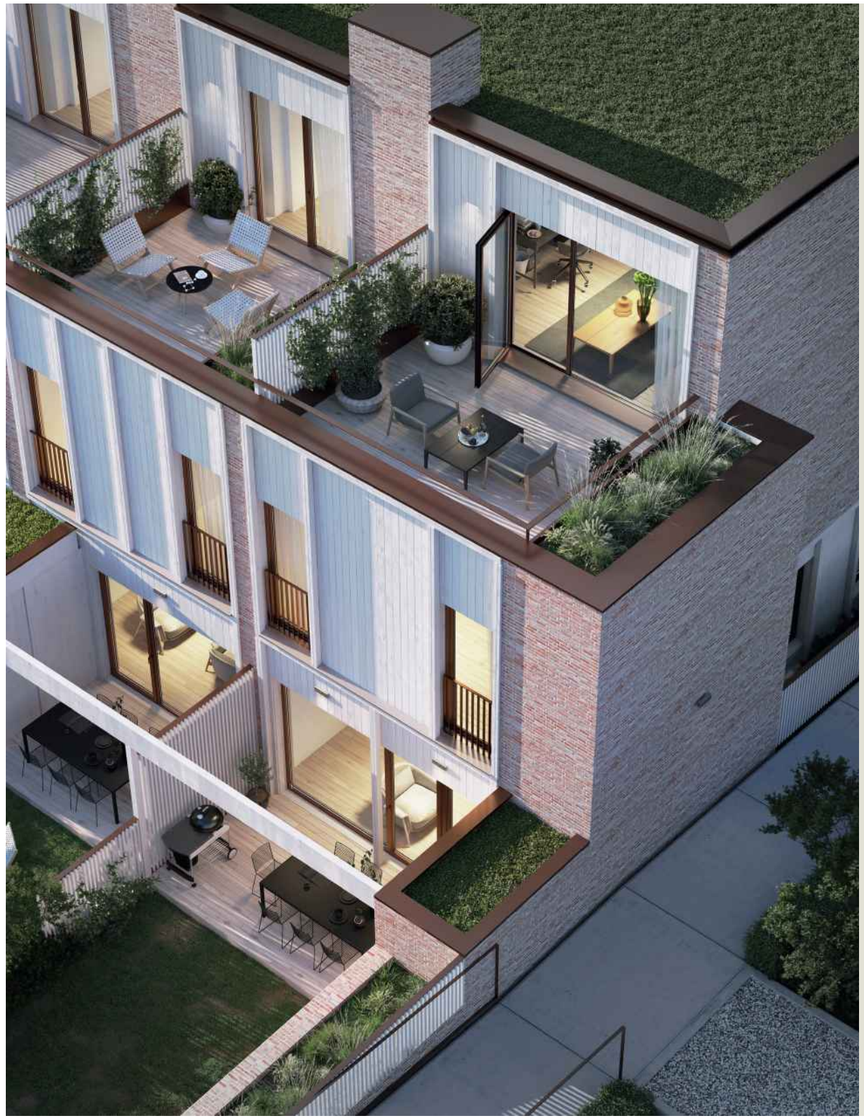
Ny bolig vs brukt

Vi i Pilares går ikke for standardløsninger. Vi utvikler boliger med en tydelig identitet, god arkitektur og vektlegger kvalitet. Vi tror på at boliger som er planlagt og skapt med inspirasjon og overskudd, står seg bedre over tid og skaper mer tilfredse boligkjøpere.

Vi jobber hardt for å realisere drømmen om gode hjem og nye boliger. Men det er også mye fornuft i å kjøpe ny bolig.

Ny bolig gir deg tryggheten
Når du kjøper ny bolig er det bustadoppføringsloven som skal følges, noe som gir kjøper bedre beskyttelse og trygghet enn ved kjøp av brukt bolig. Som kjøper er du dekket av en lovfestet garanti i bustadoppføringslovens §12 som ivaretar dine økonomiske interesser ved feil og mangler. Dette i 5 år etter overtagelse. Det vil også bli avholdt forbefaring før overtagelse, samt en ettårsbefaring der eventuelle feil og mangler som avdekkes vil bli rettet.

Ny bolig gir lave omkostninger
mens kjøp av bruktbolig utløser dokumentavgift til staten på 2,5% av kjøpesum, beregnes dokumentavgiften ved kjøp av ny bolig kun av tomteverdien. Dette medfører vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved kjøp av ny bolig eller bolig under oppføring.



Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Ny bolig gir deg mer fritid
Strengere krav fra myndighetene gjør at nye boliger holder en stadig høyere byggeteknisk standard. I dag bygges det boliger med høyere kvalitet enn bare for noen år tilbake. Når du flytter inn, er alt nytt. Du trenger ikke tenke på oppussing på mange år. Brukte boliger er ofte et evigvarende prosjekt før man er helt fornøyd. Mye av tiden du bruker på forefallent vedlikehold, en stor hage og annet som følger en eldre bolig, vil kunne frigjøres til andre mer lystpregede aktiviteter. Med ny bolig vil du sannsynligvis få mer tid til å gjøre ting du liker å gjøre. I nybolig kan du nyte fritiden på ting du elsker å gjøre.

Ny bolig lar deg skape ditt hjem
Når du kjøper en ny bolig starter du med blanke ark. Du vil kunne være med å påvirke valg både før og under byggeperioden, og på den måten bidra til å skape et tilpasset hjem for deg og dine som du flytter rett inn i som er perfekt for DEG! For å hjelpe deg i tilvalgsreisen vil tilvalgskonsulent en ta godt vare på deg gjennom hele prosessen. Slik at når du tar over ditt nye hjem- så føler du deg hjemme.

Ny bolig gir lavere energiforbruk
Én ting alle liker, er lave løpende utgifter. Det siste året har lært oss at et dårlig isolert hus kan koste deg mye på vinteren. Boliger som bygges etter dagens krav er mye mer energieffektive enn eldre hus.

Et nytt hus isoleres etter strenge krav og standarder, i tillegg til krav til ventilasjon med varmegjenvinning, som samlet sett gir betydelig reduksjon av energiforbruket.

Vinduene i nye boliger har lavere U-verdi, hvilket betyr at de holder på varmen på kalde dager, i tillegg til at de ikke lekker langs i karmene.

Oppvarming av bolig står for ca. 55% av det totale energiforbruket. På Frøy Bekkestua vil vi benytte fjernvarme fra Oslofjordvarme for oppvarming og varmtvann. Løsningen gir en komfortabel og jevn varme gjennom hele året og er vesentlig mindre energikrevende. Oslofjordvarme er en av få fjernvarmeleverandører som skilter med 100% fornybar energi.



Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Arkitekten R21 har latt seg inspirere av den sentrale beliggenheten og urbaniteten på Bekkestua og tatt med seg ideer og prinsipper fra kjente og historiske townhouseprosjekter i Danmark og England.

En viktig referanse er f.eks. "Kartoffelrækkerne", som ble oppført på Østerbro i København på slutten av 1800-tallet.

Klikk på symbolene (i) for å se kvalitetene

LANDSKAPSARKITEKTENS ORD

Velkommen til eplehagen

FRØY Bekkestua opparbeides som et nytt, ettertraktet og grønt bomiljø på Bekkestua. Prosjektet trekker med seg historien som tidligere eplehage inn i ny utforming, med fokus på gode kvaliteter i fellesområder, samtidig som rekkehusene innehar hver sin private for- og bakhage. Det legges til rette for godt naboskap, felles lek og aktivitet på tunet, og muligheten for privat opphold tilknyttet hvert hus, skjermet med hekker.
Fellesområdet opparbeides som et klassisk tun mellom de nye husrekkene, hvor det legges opp til å kunne være aktiv i tillegg til fleksible sittemuligheter hvor solforholdene er gode. I felleshagen plantes det epletrær og et større plenareal gir mulighet for ballspill og annen aktivitet. Tunet anlegges som frodig, felles grøntareal. Det plantes vegetasjon tilpasset årstidsvariasjonen, som gir gode kvaliteter i form av blomstring, duft og farge. Vegetasjonen blir spennende for store og små, og vil bidra til biologisk mangfold.



Cecilie Kure



Halvdan Rosted

bar bakke

Bar bakke landskapsarkitekter har en prosjekterings-signatur som er enkel i innhold og uttrykk. Vi etterstreber en nøktern eleganse i våre anlegg med en gjennomført og robust materialpalett, hensiktsmessig til stedet. Dette er et bevisst grep da vi er opptatt at det vi bygger skal underordne seg omgivelsene og virke som fleksible kulisser som folk trives i. Med en gjennomtenkt utførelse i utearealene prioriterer vi stedene vi har til felles og kvalitetstiden vi tilbringer utendørs.

Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme







FELLESAREALER

Arena for tilhørlighet og felleskap

På Frøy Bekkestua skal du føle deg hjemme – hele tiden. Ikke bare når du finner fred og ro i din egen bolig, men like viktig når du oppholder deg i de fellesarealene ute. På Frøy Bekkestua, som i alle Pilares-prosjekter, er fellesarealene høyt prioritert.

Og prioritere gjør vi gjennom materialvalg og kvaliteter som gjør at du kan beholde følelsen av å bo i noe fint og nytt lenge. I tillegg skal kvaliteten gjøre deg stolt av ditt hjem, ved at gleden av å komme hjem skal kunne starte lenge før du tar av deg skoene ved egen inngangsdør.

Vi vet at flotte fellesarealer skaper trivsel og økt livskvalitet. Derfor vil det grønne og åpne tunet mellom husrekkene på Frøy inneholde lekeplass, mange ulike trær og vekster, sykkelparkering inne og ute. Kort sagt vil dette være det nye nabolagets naturlige møteplass.



Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

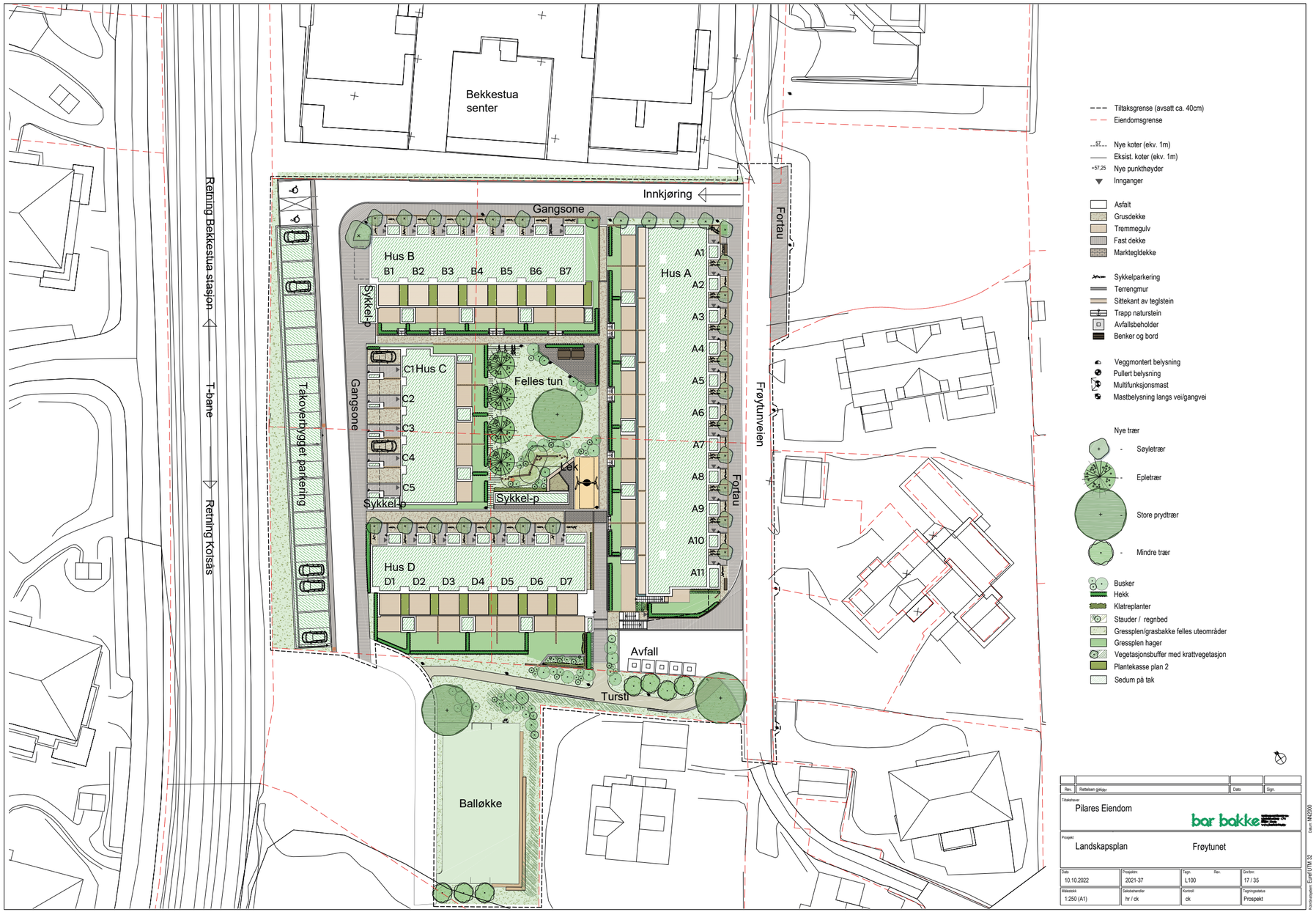


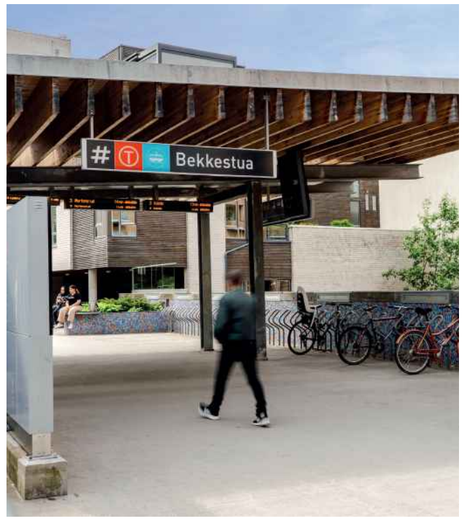
Illustrasjonsbilde - avvik kan forekomme

Utenomhusplan

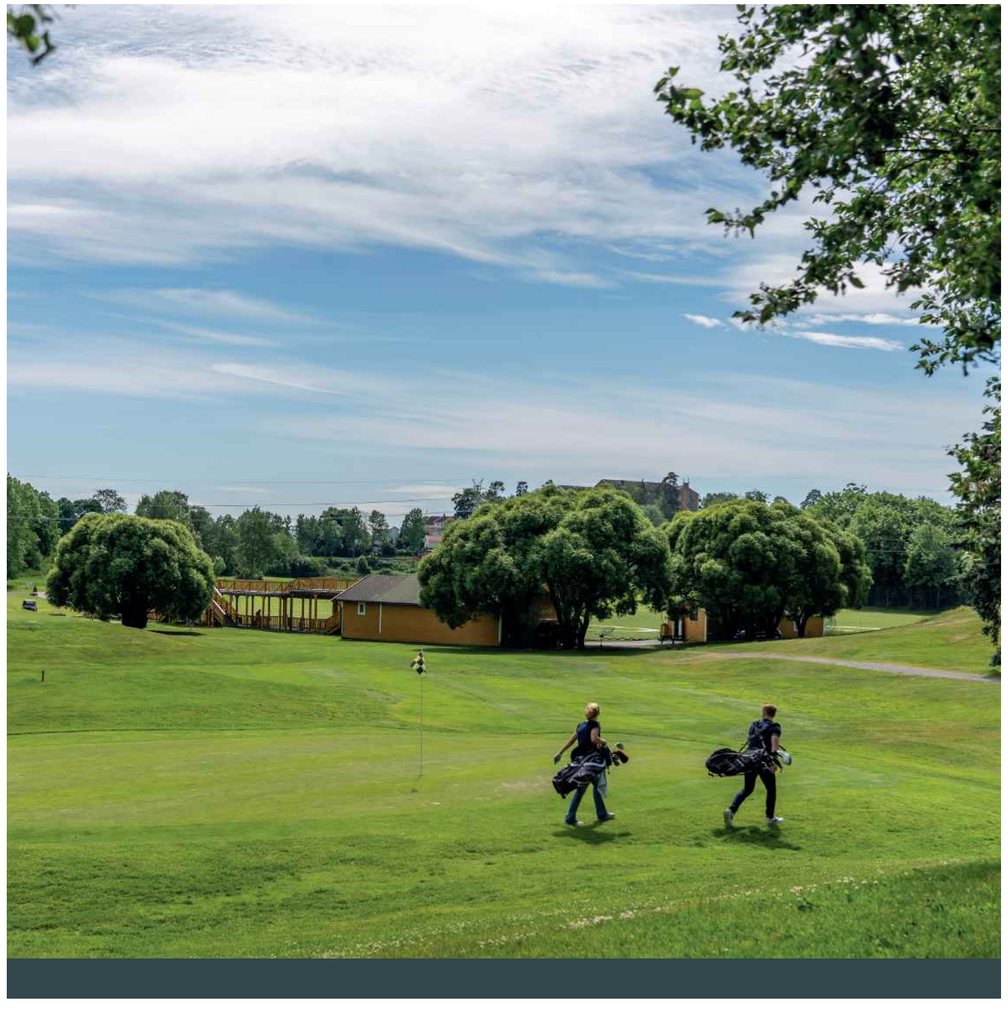
målestokk 1:500 (A3)

Vi tar forbehold om endringer i utførelse, som følge av praktiske eller myndgihetsmessige krav.









NÆROMRÅDET

Kort vei til det du trenger i hverdagen

På FRØY bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser med private soner på begge sider av boligen, felles lekeplasser og frodige uterom. Samtidig har du Bekkestua sentrum som nærmeste nabo. Skal du inn til Oslo tar t-banen deg til Majorstuen på 16 minutter.

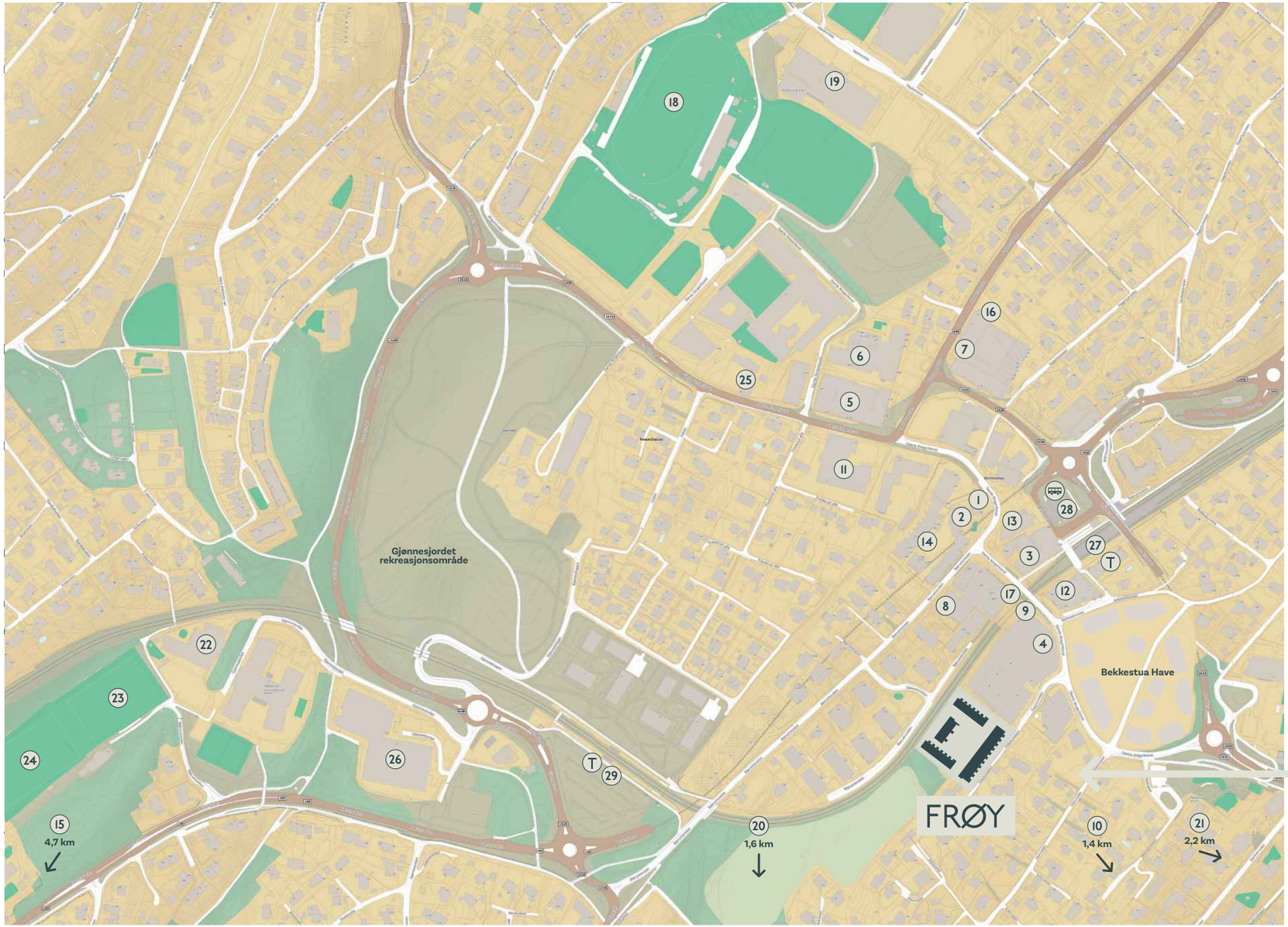
Ut å reise? - Flybussen finner du tre minutter unna. Skal barna gå eller følges til skolen, gjøres det trygt og enkelt med flere skoler i gangavstand fra Frøytunveien. Bilen kan bli stående carporten.

Om sommeren kan dere nyte solen fra morgen til kveld, og på vinteren blir verken snø eller slaps et problem – fortauene i nabolaget har nemlig varmekabler.

På FRØY skal folk bo og leve godt i grønne, lyse og trivelige omgivelser, med god plass til barnelatter, lek og moro.

Trykk her for å komme til kart

Eller scan QR-koden



Service- og kulturtilbud

1. Cafe Samson
2. Baker Hansen
3. Coop Extra
4. Meny
5. Coop Mega
6. Rema 100 Signaturgården
7. Kiwi
8. Restaurant Villa Bekk
9. Aroma Indisk restaurant
10. Kino
11. Bibliotek
12. Vinmonopol
13. Lilleprinsen barnebutikk
14. Anton sport
15. Hennie Onstad kunstsenter
16. Mester Grønn
17. Apotek 1

Idrett og friluft:

18. Nadderud stadion
19. Svømmehall
20. Ballerud golfklubb
21. Stabekk tennis
22. Haslum hallen
23. Haslum kunstgress
24. Haslum fotballbane
25. Gjønnes gård
26. Gjønnes idrettshall

Transport

27. Bekkestua T-bane
28. Bekkestua bussterminal
29. Gjønnes T-bane

Barnehager

Kanvas-barnehage	900 m
Ringstadbekk FUS	400 m
Det Røde Huset Familibarnehage	400 m
N.K.S. Gartnerveien Barnehage	500 m
Søråsen barnehage	800 m
Haslum Idrettsbarnehage	1400 m

Skoler

Stabekk skole	350 m
Ringstabekk skole	1,1 km
Oslo internasjonale skole	700 m
Nadderud vgs	1,3 km
Bekkestua skole	1,4 km



Stuen fungerer for mange som boligens sentrum og et sosialt samlingspunkt. Dette er stedet familien samler seg etter en lang dag og til spesielle anledninger. Arkitektene har designet åpen stue og kjøkkensoner i alle husene med vekt på sosialt samvær og brukervennlighet. Den åpne løsningen gjør ikke bare kjøkken og spiserommet mer luftig, men gir også muligheten for god bevegelse på tvers av sonene i husene.



Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

Vi har valgt en funksjonell og stilren kjøkkeninnredning med fronter i samme sandfarge som vegg og med matchende benkeplate som gir et helhetlig og sømløst uttrykk som er planlagt å matche hele boligens fargepallett. Kjøkkenet er utformet med fokus på velfungerende løsninger som vil gjøre hverdagen enklere.

Trappen blir et viktig element i boligene. På FRØY får du en lekker eiketrapp med flott eikespilevegg. Et pent og tidløst møbel.

Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

ⓘ Klikk på symbolene (i) for å se kvalitetene

I boligene er det minimum fire soverom, slik at hjemmene er tilpasset alle typer familier og livssituasjoner. Dersom familien ikke har behov for så mange soverom fungerer rommene også utmerket som gjesterom, klesskap, hjemmekontor, hobbyrom eller treningsrom.



ⓘ Klikk på symbolene (i) for å se kvalitetene

Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

PILARES BÆREKRAFTSMÅL

Bærekraft for fremtiden

I Pilares jobber vi med et økende fokus på bærekraft. Det utfordrer oss som boligutvikler til å jobbe mer helhetlig med prosjektene våre. For begrepet bærekraft favner mer enn miljø, selv om det meste som faller inn under betegnelsen miljøvennlig, også vil være bærekraftig – så favner begrepet «bærekraft» mye mer.

FNs Bærekraftsmål gir oss et godt rammeverk for å jobbe systematisk med bærkraft. Kort oppsummert så må vi for å få til bærekraftig utvikling jobbe innen tre områder: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Disse tre blir kalt bærekrafts-dimensjonene, og det er sammenhengen mellom disse tre som avgjør bærekraften i et prosjekt.

I Norge har samfunnet i flere år hatt bærekraft høyt på agendaen. Og over tid har bærekraft blitt stadig bedre innarbeidet gjennom krav og forskrifter for å endre våre vaner, og belønne og stimulere til mer bærekraftig forbrukeradferd. I Pilares ønsker vi å gjøre litt mer for å påskynde denne utviklingen, slik at vi sammen kan nå bærekraftsmålene våre litt fortere.

For å påskynne overgangen til en mer grønn fremtid har vi i Pilares miljøfyrtårnsertifisert oss og i tillegg forpliktet oss til Grønn Byggallianses ti strakstiltak for boligutviklere. Strakstiltakene utfordrer en hel bransje til å sette bærekraft høyt på sin agenda, gjennom målrettede tiltak for mer klima- og miljøvennlig bygging og drift.

På Frøy har vi konkret fokusert på

Klima og Miljø

• Vi har utredet mulighetene for gjenbruk fra dagens byggningsmasse.

• Vi vil etterspørre og foretrekke miljøsmarte byggematerialer, eks. erstatte bruk av betong hvor det er mulig, og foretrekke mest mulig treverk, eller andre miljøsmarte materialer.

• Alle ferdige boliger skal tilfredsstille energiklasse B.

• Tilkoble prosjektet 100% grønn fjernvarme.

• Vi bruker sedum på takflatene, som gir grønne tak som er pent å se på, bedrer overvannshåndteringen og det biologiske mangfoldet.

Økonomi

•Tilby gjennomtenkte og varige løsninger som kunden vil beholde etter innfytting, og bruke lenge og riktig.

• Etterspørre grønne finansieringsløsninger.

• Etterspørre og følge aktivt opp at underleverandører er profesjonelle og følger norske lover og regler.

• Produsere lønnsomt og være en profesjonell og seriøs samarbeidspartner for kunder, entreprenører og underleverandører.

Sosiale forhold

• Bygge boliger med god arkitektur og varige materialer, og gjøre utbudet av boliger på Bekkestua bredere.

• Tilby offentlig tilgjengelige arealer med god kvalitet og attraktivitet.

• Sikre oss at alle som jobber for oss eller våre leverandører gjør dette på en god og forskriftsmessig måte, ut over lovkravene.

• Bidra konstruktivt til å løse samfunnsmessige utfordringer overfor naboer og kommune, og sikre fremføring av viktig infrastruktur.



Hentet fra de 17 bærekraftsmålene FN definerte i 2015.





Illustrasjonsbilder - avvik kan forekomme

MEGLERTEAM

Ta kontakt med en av oss for en hyggelig boligprat



Bente Stubberud

Eiendomsmegler

91 33 99 49

bente.stubberud@dnbeiendom.no



Bledar Osmani

Eiendomsmegler

454 63 873

bledar.osmani@dnbeiendom.no

UTVIKLER

Vi brenner for å skape gode hjem

Pilares ble etablert i 2013 og har siden den tid utviklet og overlevert ca. 200 boliger. Per mai 2024 har Pilares Eiendom omtrent 2200 boliger under utvikling i Stor-Oslo, med et tyngdepunkt i Oslo og de nærmeste kommunene. Det første tiåret har vært preget av å levere gode prosjekter med god lokal forankring i skalaen små- til mellomstore prosjekter. Stabilt og trygt eierskap, god organisk vekst og utvikling har medført at Pilares Eiendom nå har flere mellomstore og store prosjekter under utvikling.

Pilares sin misjon er å bygge boliger som kundene våre er stolte av, og som beriker nærmiljøet i form av arkitektur og materialitet. I tillegg er det avgjørende at prosjektene henvender seg til nabolaget på en god måte; og gir beboeren følelsen av å komme hjem. Prosjektet «FRØY Bekkestua» passer godt i denne beskrivelsen med sine gode planløsninger, flotte lysforhold og særegne uttrykk tegnet av R21 Arkitekter.

Bak Pilares Eiendom står det solide og langsiktige eiere, med betydelig erfaring fra eiendomsutvikling og eiendomsinvestering. Selskapets eiere bidrar gjennom aktivt eierskap i selskap og prosjekter.

Brødrene Jensen AS, største eier i Pilares, har røtter tilbake til 1930-tallet. De har siden den gang gått fra å være et entreprenør- og murermesterfirma til å bli et investeringsselskap med hovedfokus på eiendomsutviklingsprosjekter i Stor-Oslo-regionen. Sammen med resten av eierne tilfører de Pilares Eiendom unik kompetanse og markedsmessig posisjon.

PILARES
www.pilares.no

1


2


3


4


5


6


7


1 Havegaten - Tønsberg
2 Ankers Hage - Drammen
3 SJ2 - Drammen
4 Sølvgrenda - Kongsberg
5 Gausetangen - Holmestrand
6 FRØY Bekkestua
7 Sæter - Nordstrand

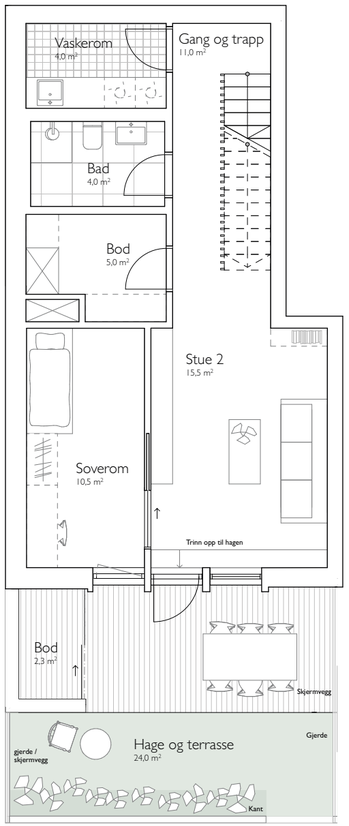
SALGSTEGNINGER

FRØY | BEKKESTUA

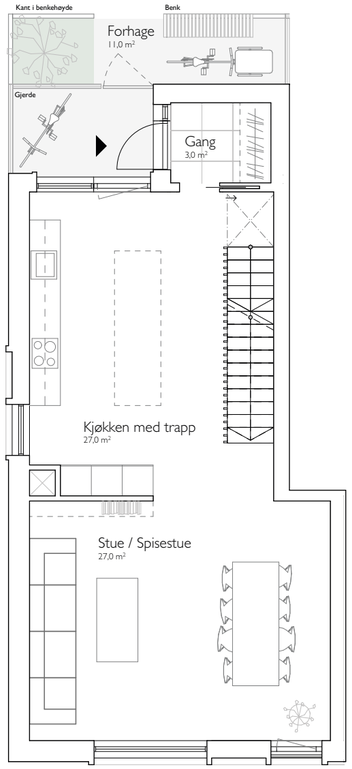
Rekke A

FRØY | BEKKESTUA

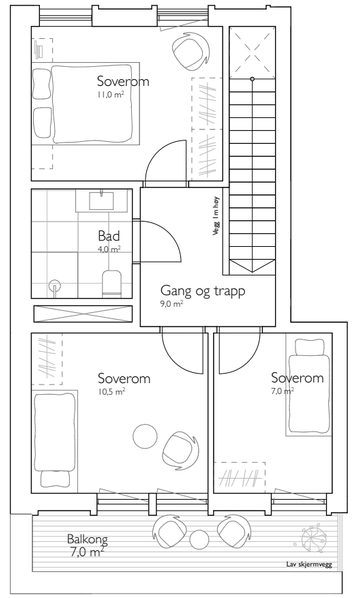
Rekkehus A1
BRA-i 160 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

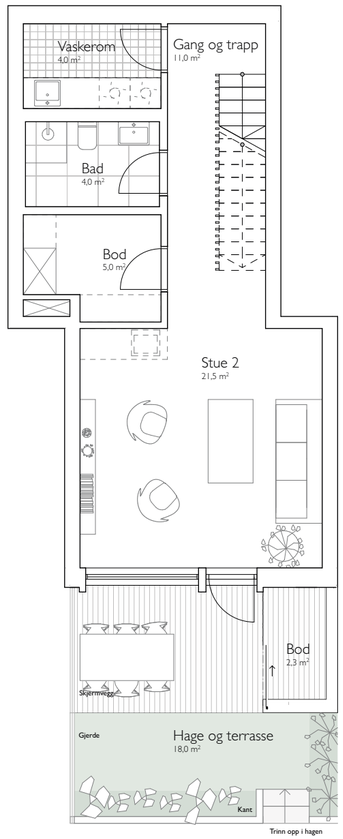


3. Etasje 1:100

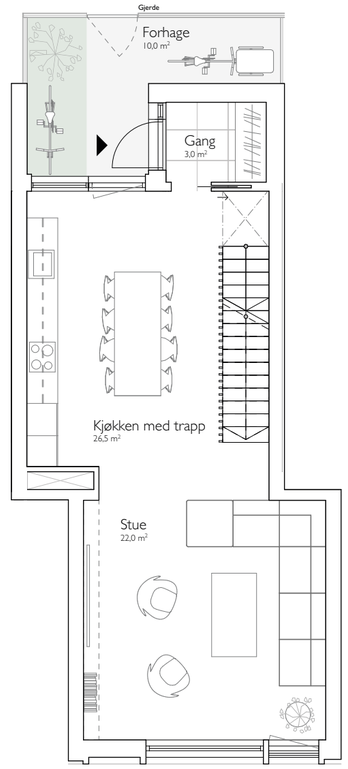
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A1	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A1
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

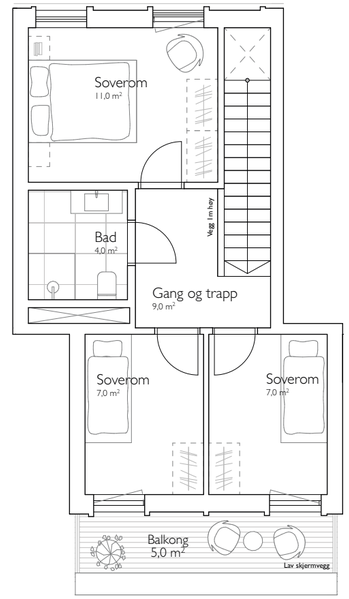
Rekkehus A2
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



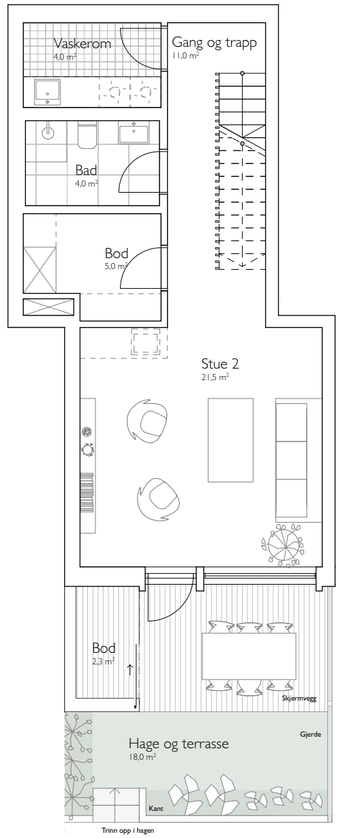
3. Etasje 1:100



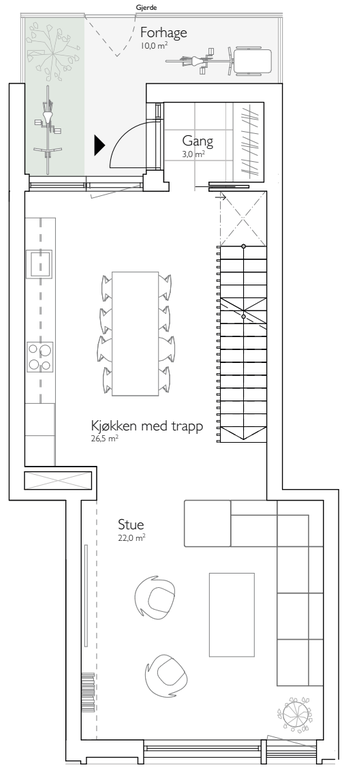


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A2	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A2
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

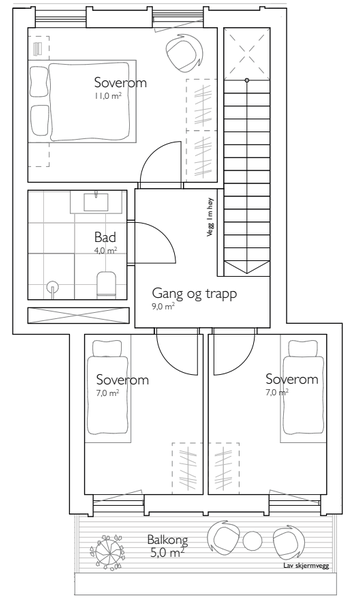
Rekkehus A3
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



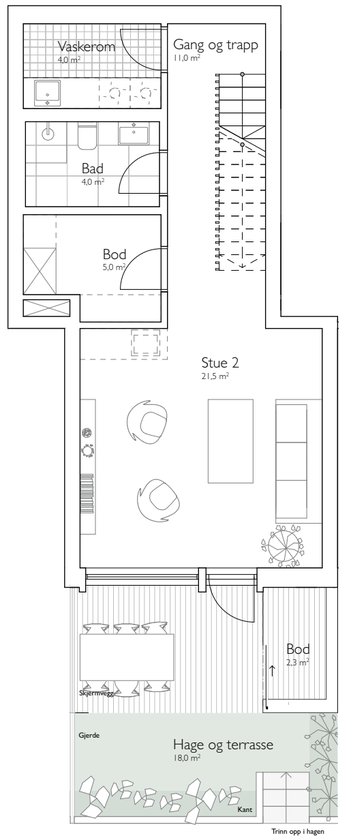
3. Etasje 1:100



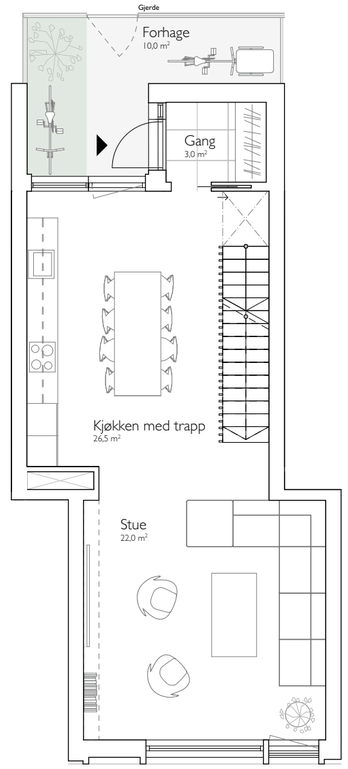


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A3	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A3
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

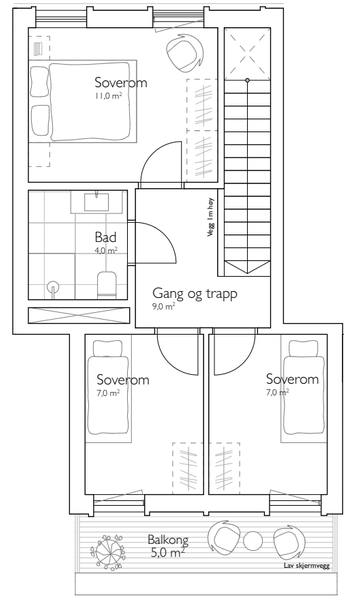
Rekkehus A4
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



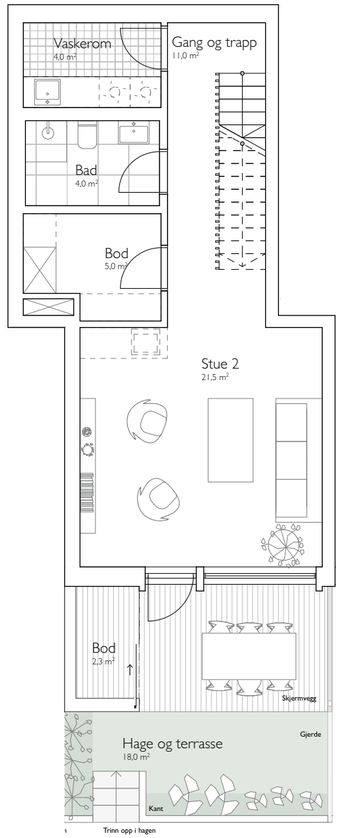
3. Etasje 1:100



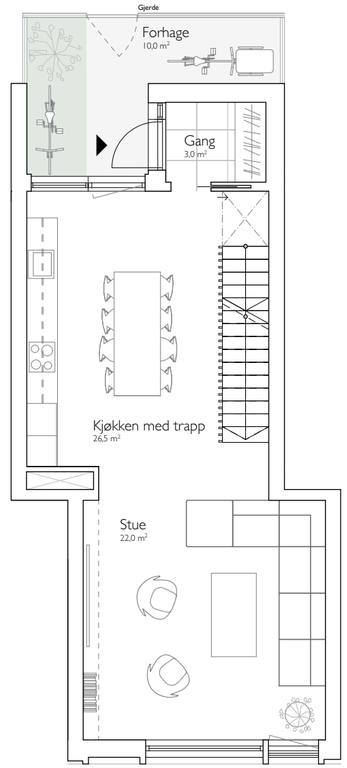


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A4	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A4
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

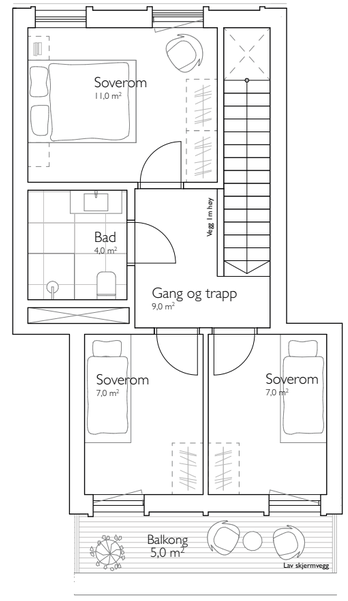
Rekkehus A5
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



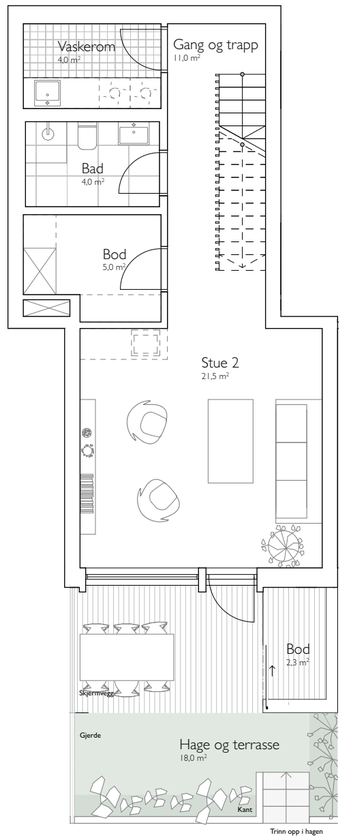
3. Etasje 1:100



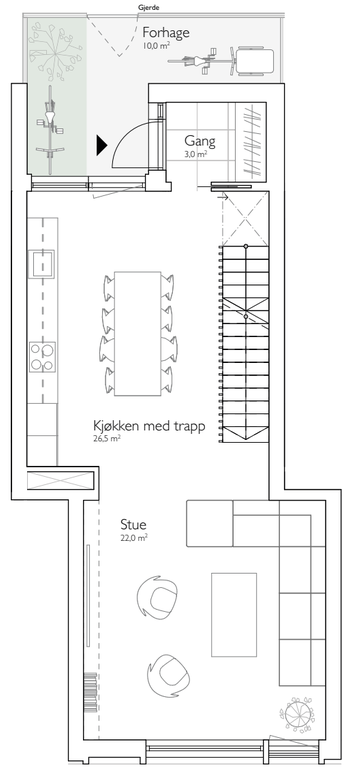


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A5	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A5
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

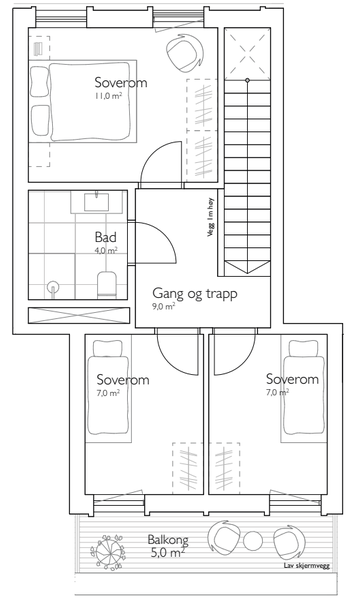
Rekkehus A6
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



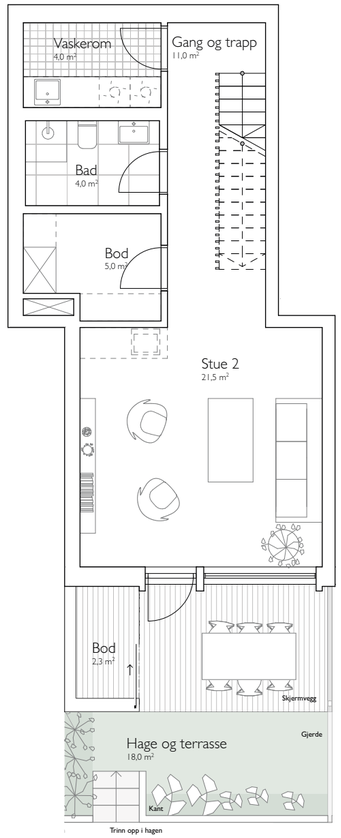
3. Etasje 1:100



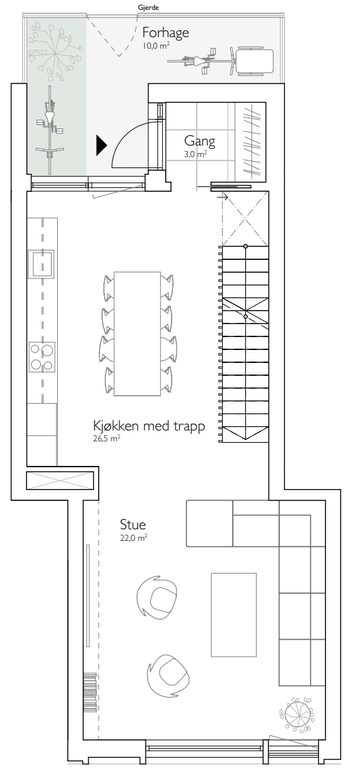


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A6	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A6
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

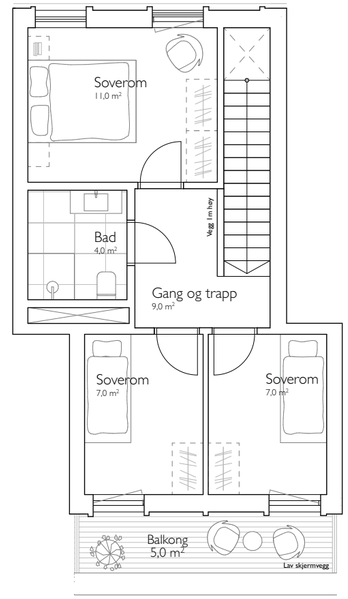
Rekkehus A7
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

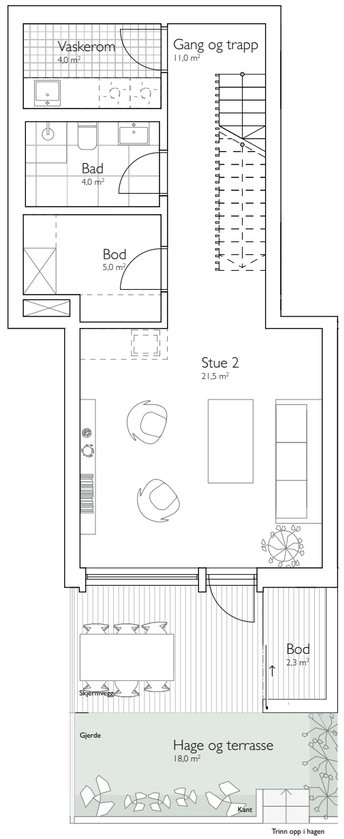


3. Etasje 1:100

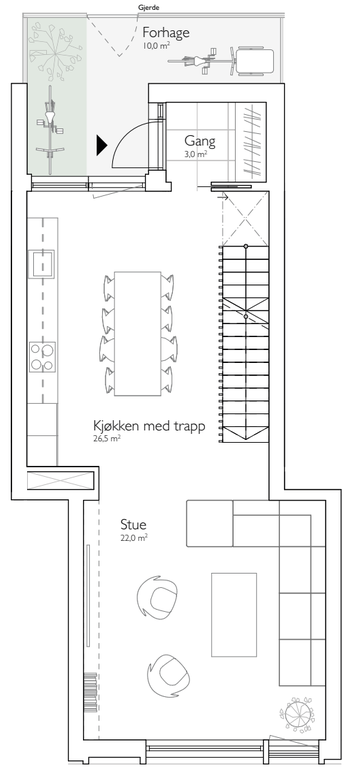


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A7	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A7
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

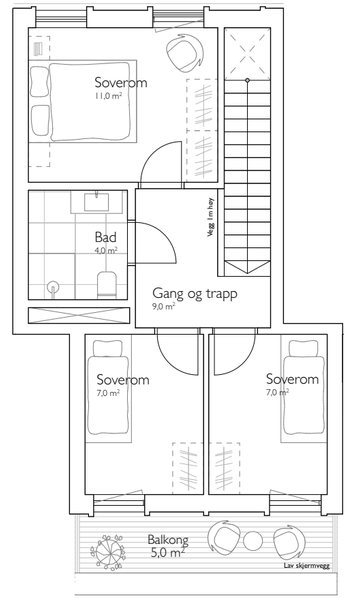
Rekkehus A8
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



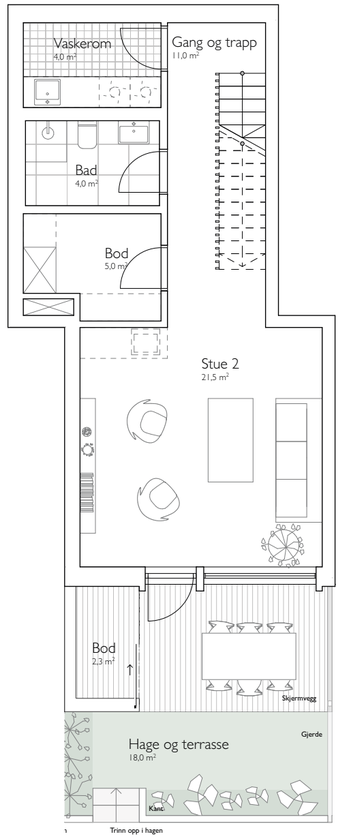
3. Etasje 1:100



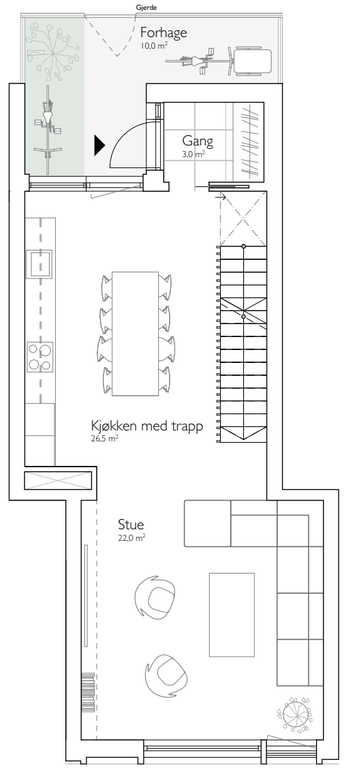


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A8	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A8
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

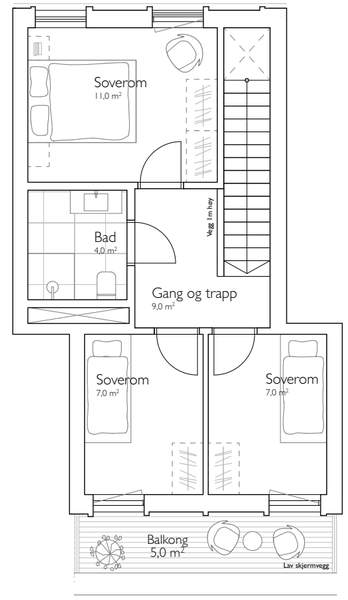
Rekkehus A9
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



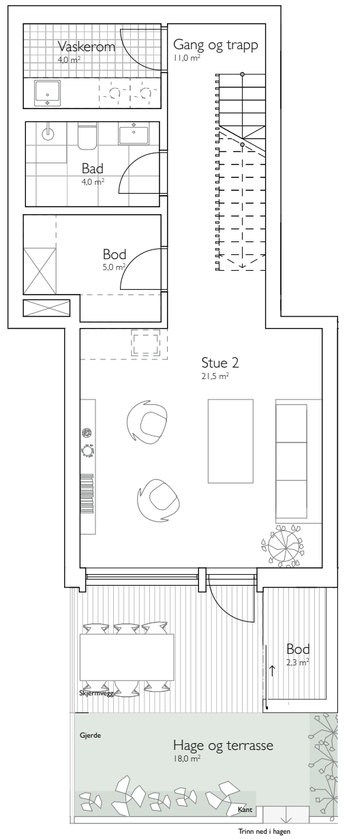
3. Etasje 1:100



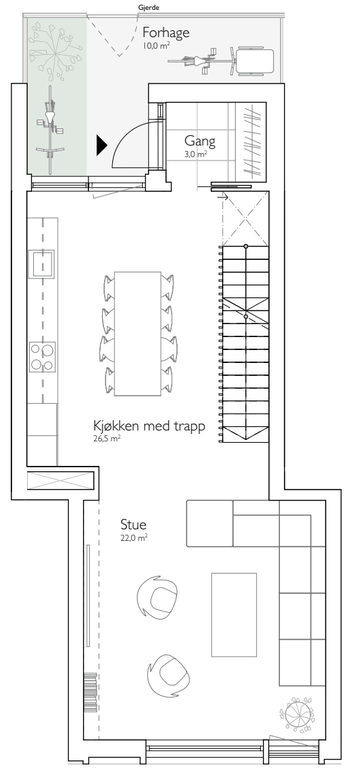


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A9	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A9
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

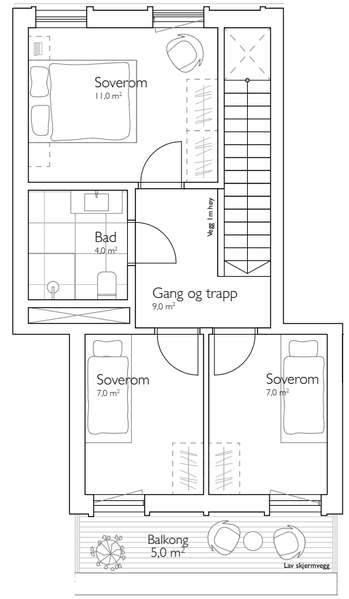
Rekkehus A10
BRA-i 144 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



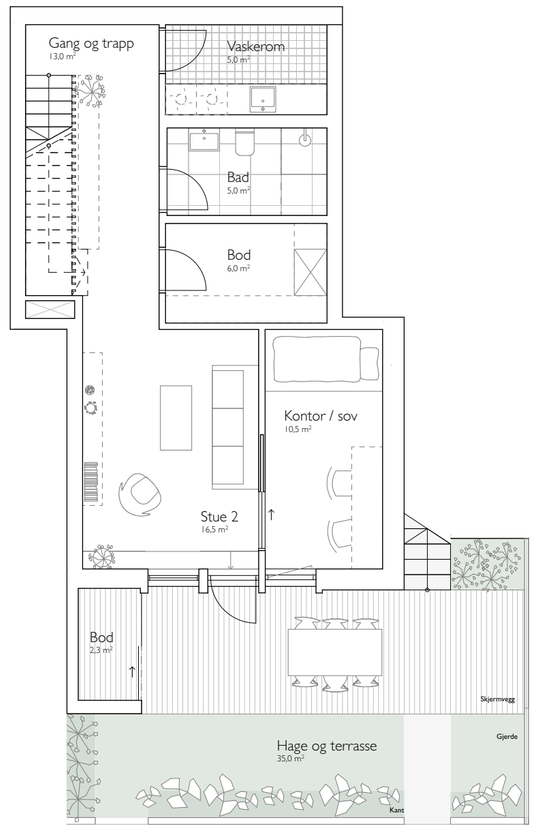
3. Etasje 1:100

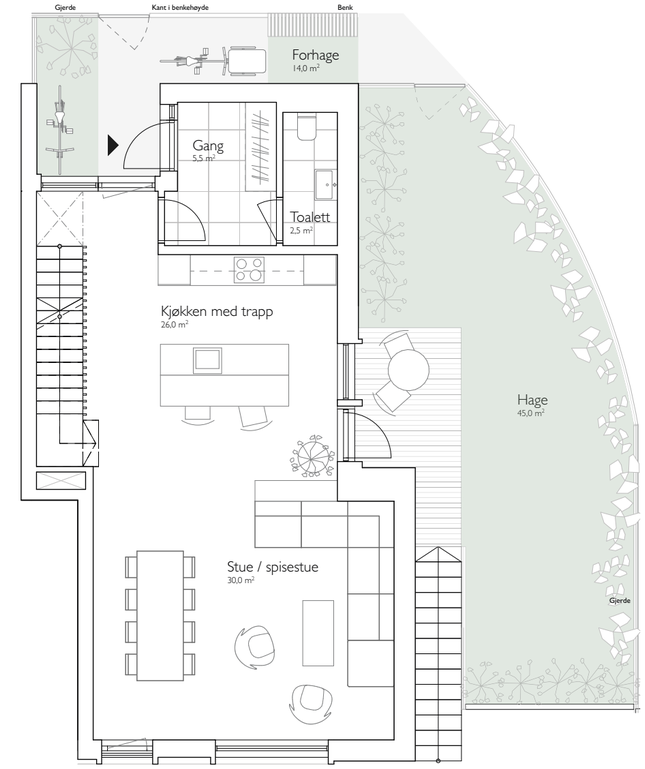


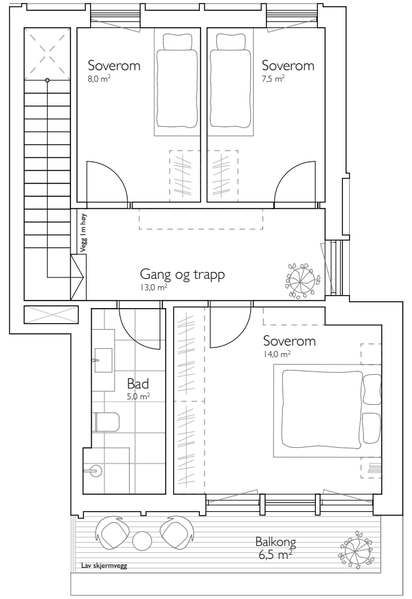


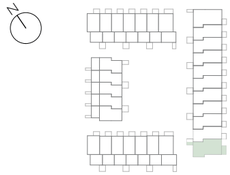
R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A10	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A10
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

Rekkehus A11
BRA-i 181 m²









0 1m 5m

1. Etasje 1:100

2. Etasje 1:100

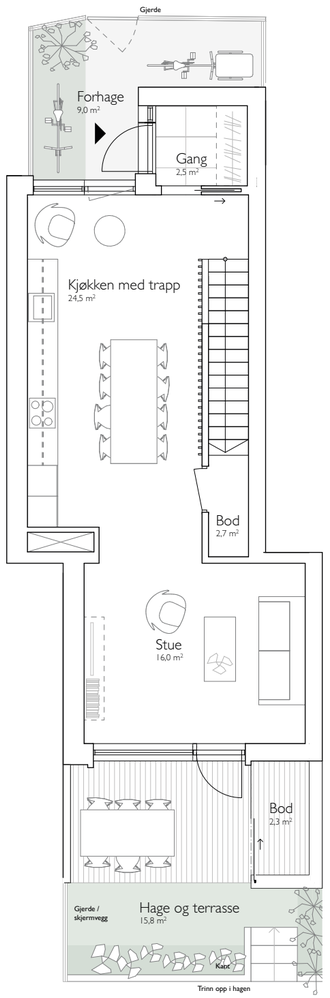
3. Etasje 1:100

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus A11	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-A11
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

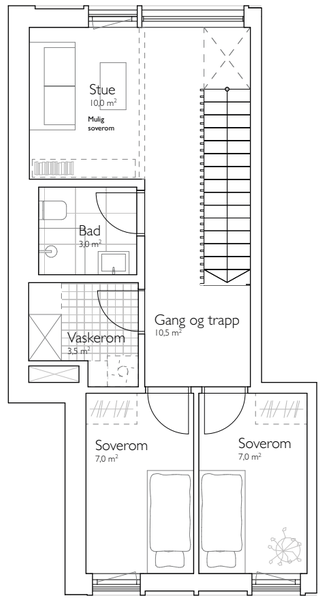
Rekke B

FRØY | BEKKESTUA

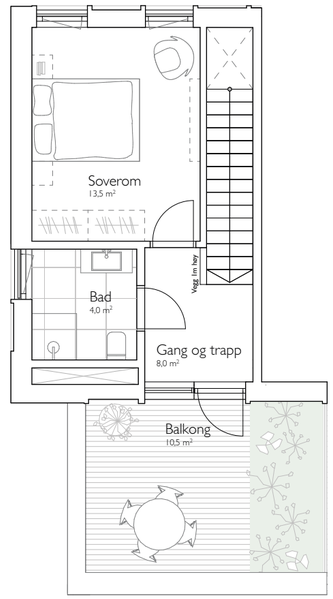
Rekkehus B1
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

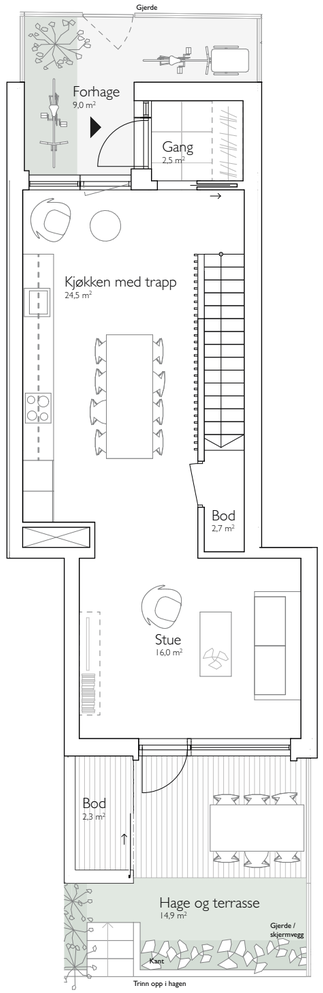


3. Etasje 1:100

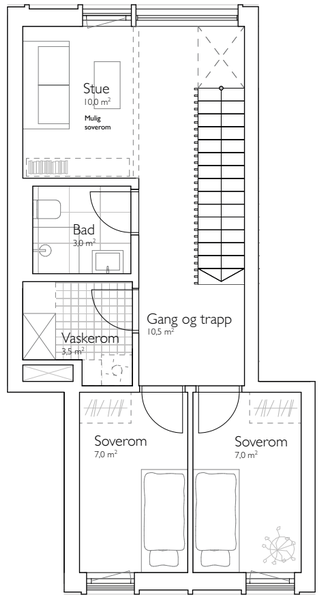
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B1	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B1
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

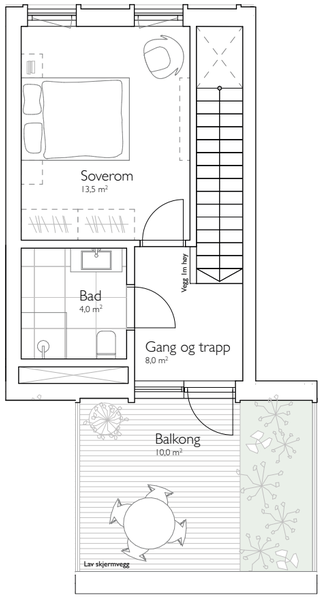
Rekkehus B2
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

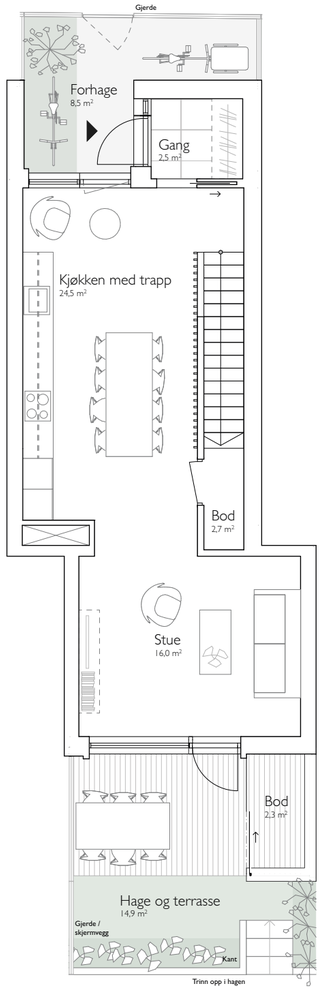


3. Etasje 1:100

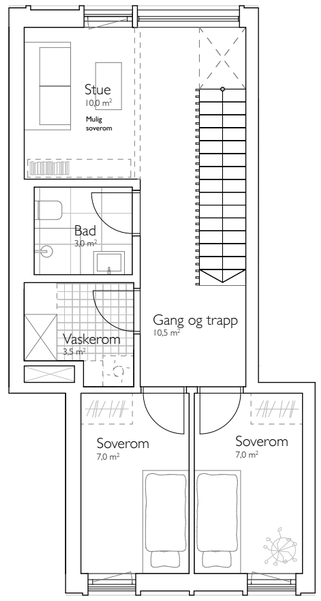
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B2	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B2
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

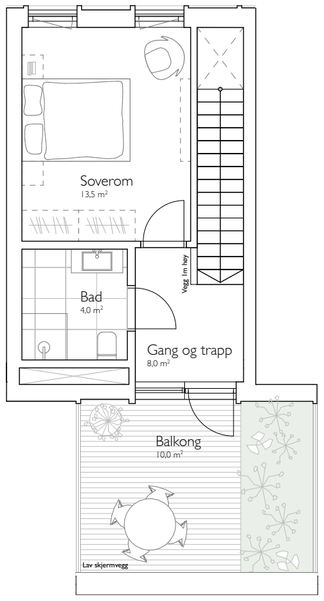
Rekkehus B3
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



3. Etasje 1:100

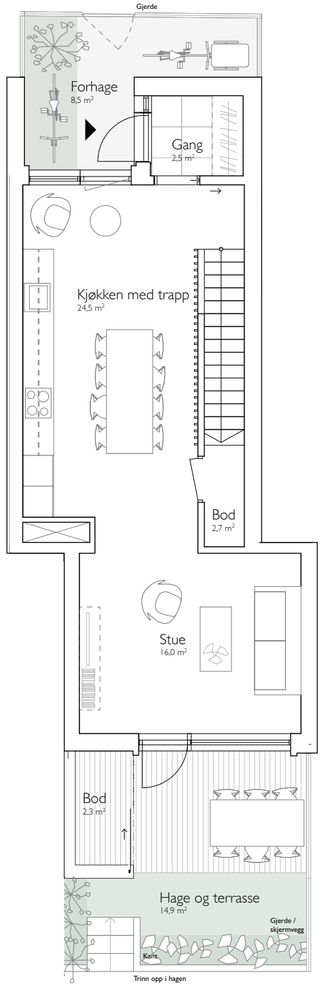




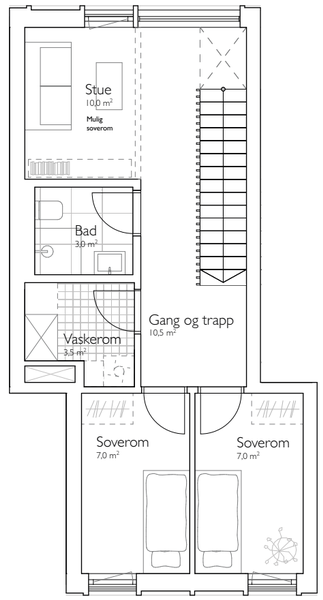


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B3	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B3
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

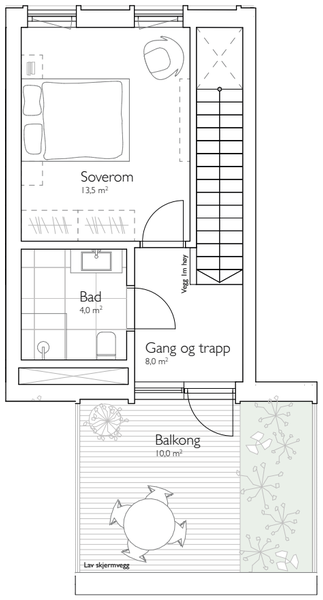
Rekkehus B4
BRA-i 123 m²



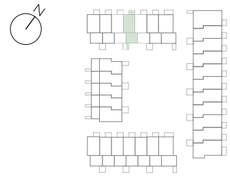
1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

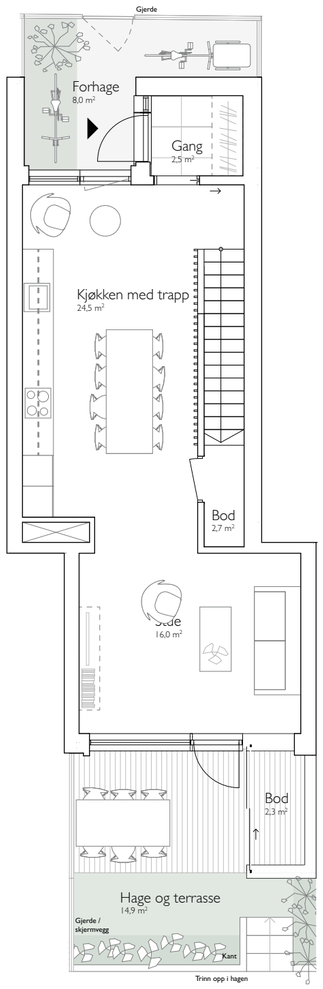


3. Etasje 1:100

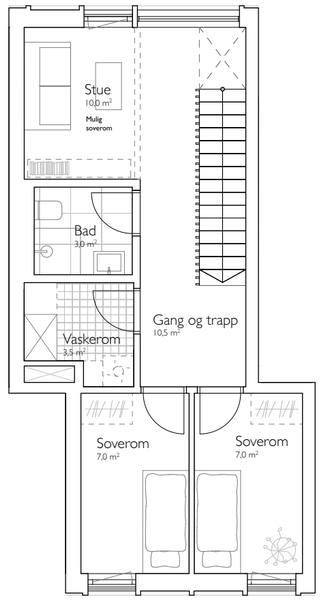


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B4	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B4
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

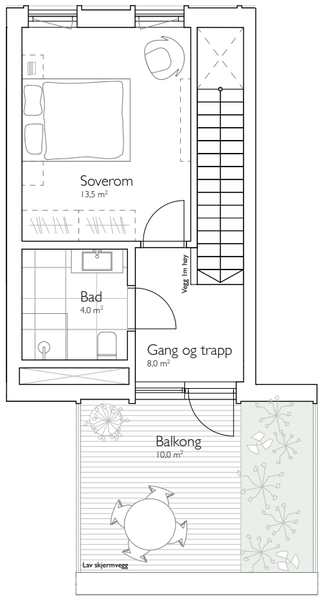
Rekkehus B5
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

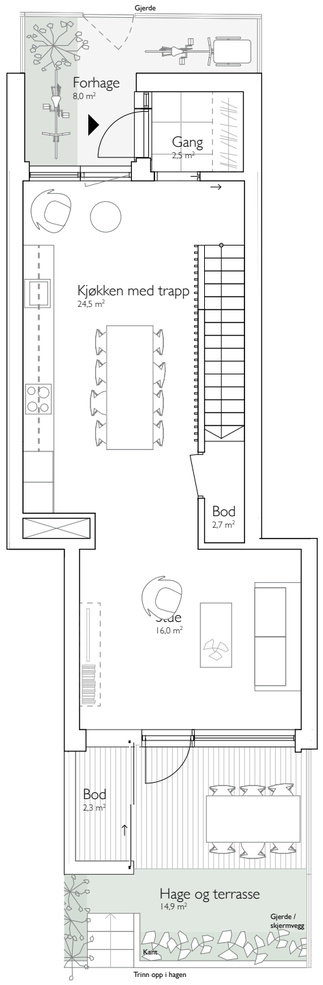


3. Etasje 1:100

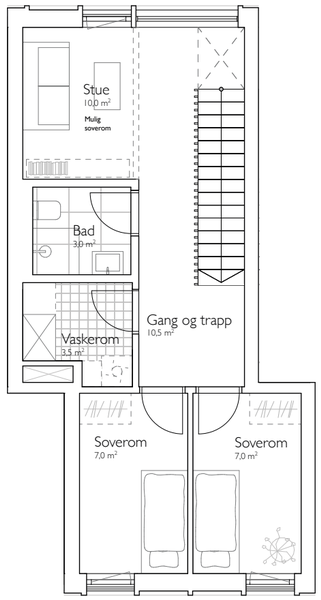
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B5	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B5
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

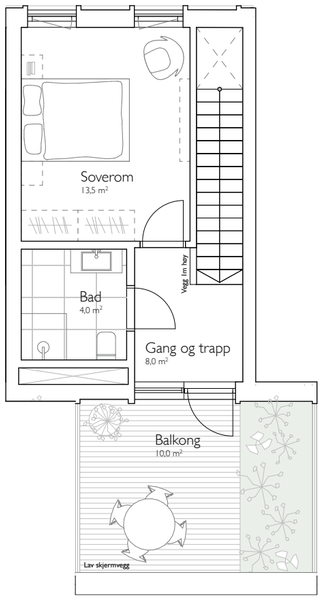
Rekkehus B6
BRA-i 123 m²



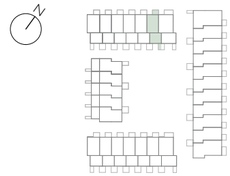
1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

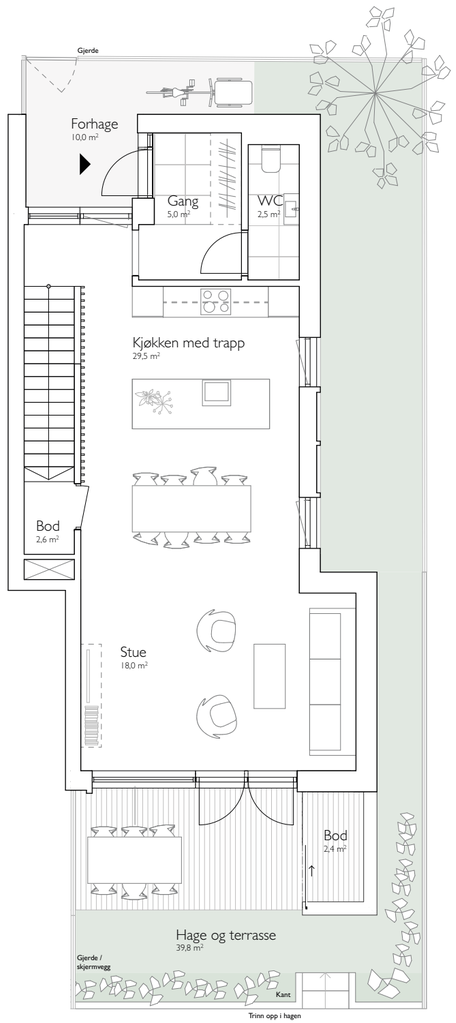


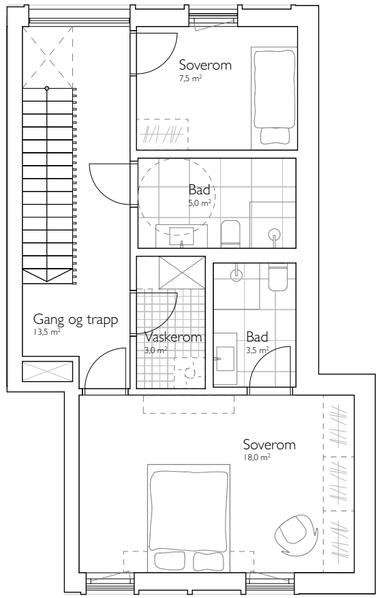
3. Etasje 1:100

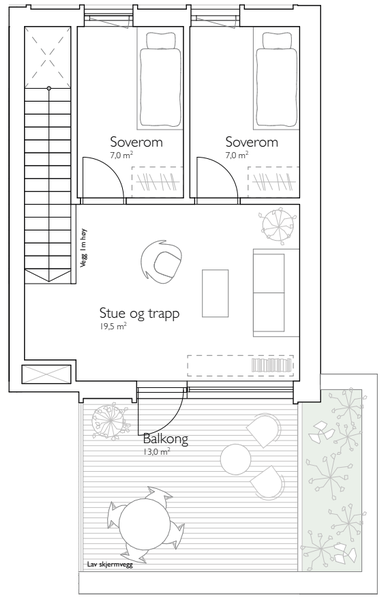


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B6	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B6
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

Rekkehus B7
BRA-i 154 m²







1. Etasje 1:100

2. Etasje 1:100

3. Etasje 1:100

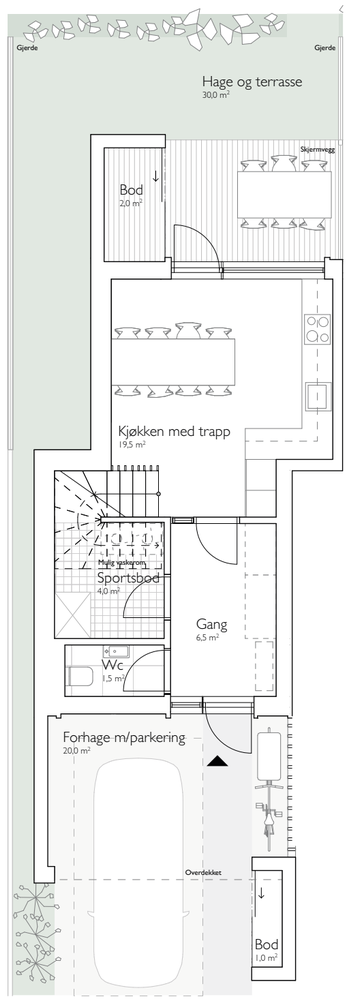


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus B7	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-B7
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

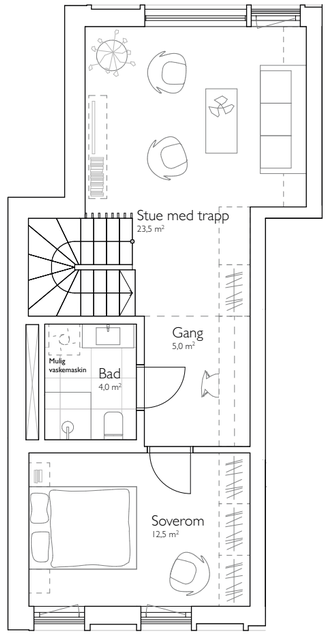
Rekke C

FRØY | BEKKESTUA

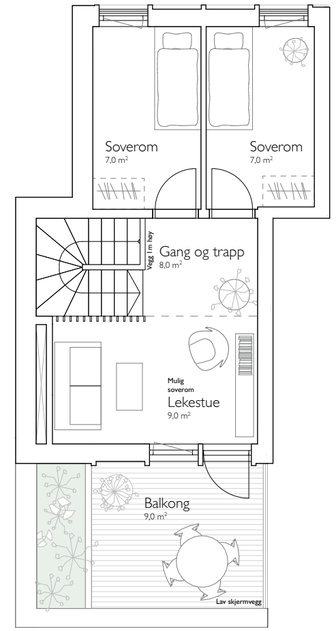
Rekkehus C1
BRA-i 117 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

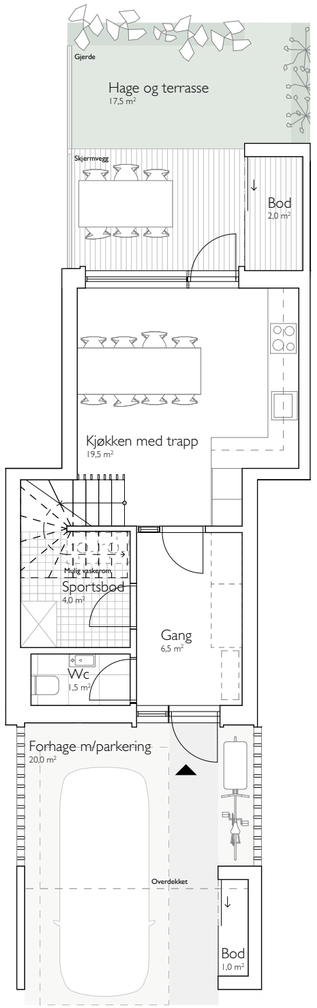


3. Etasje 1:100

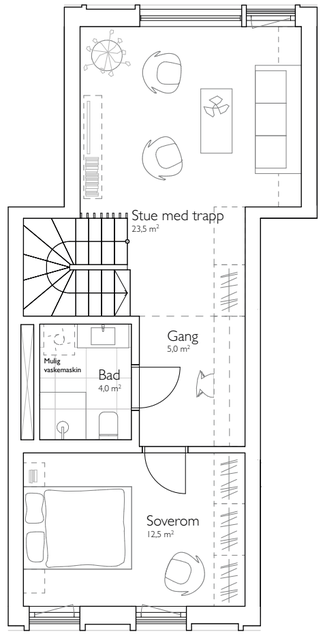
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus C1	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: Kontroll: MDB AB	Tegningsnr.: A71-C1
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

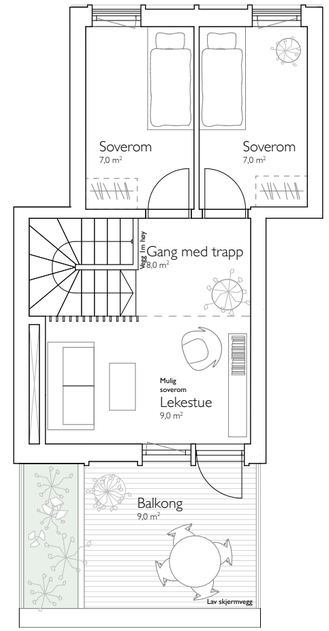
Rekkehus C2
BRA-i 117 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

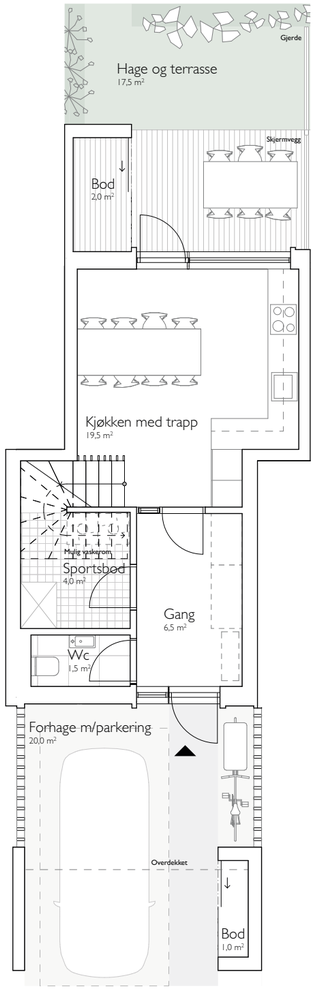


3. Etasje 1:100

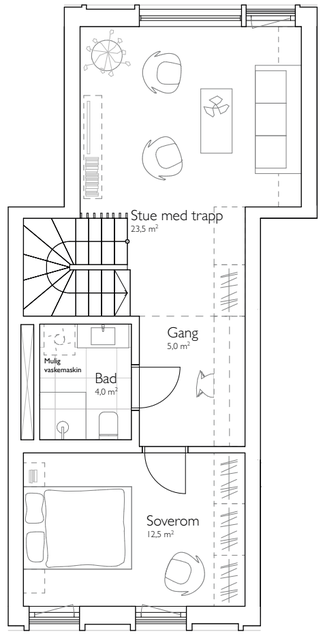
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus C2	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: Kontroll: MDB AB	Tegningsnr.: A71-C2
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

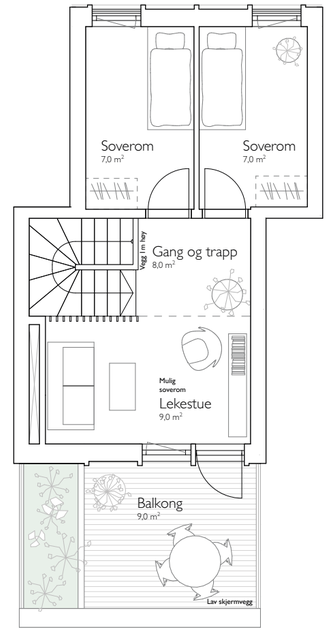
Rekkehus C3
BRA-i 117 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

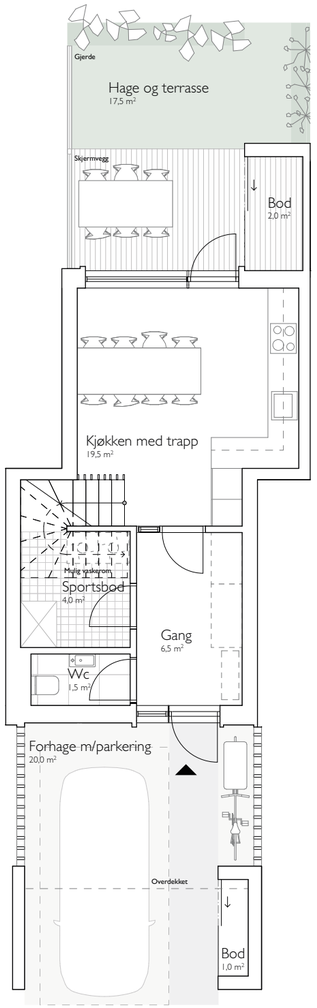


3. Etasje 1:100

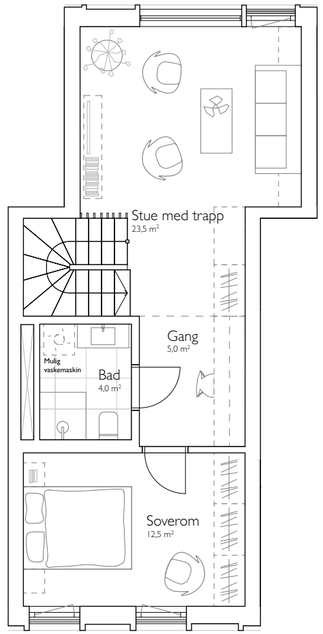
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus C3	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-C3
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

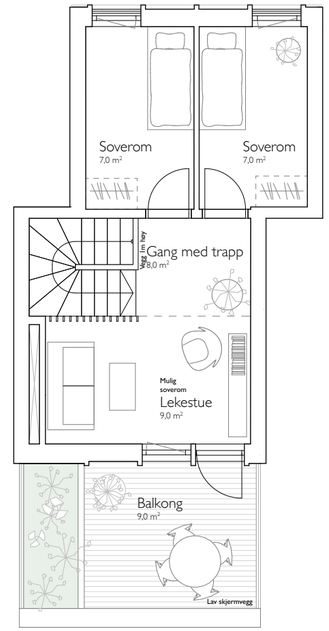
Rekkehus C4
BRA-i 117 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

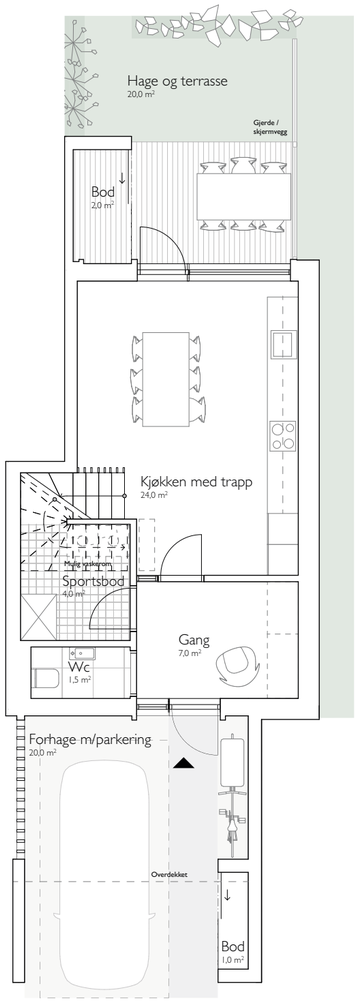


3. Etasje 1:100

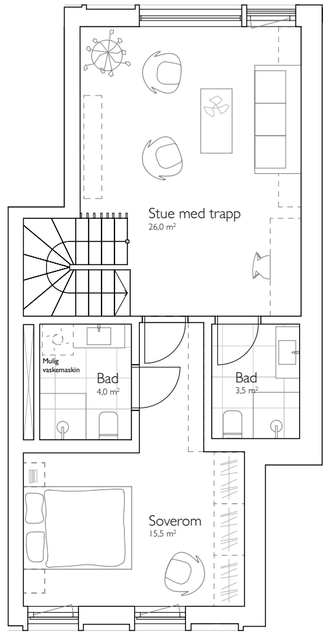
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus C4	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: Kontroll: MDB AB	Tegningsnr.: A71-C4
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

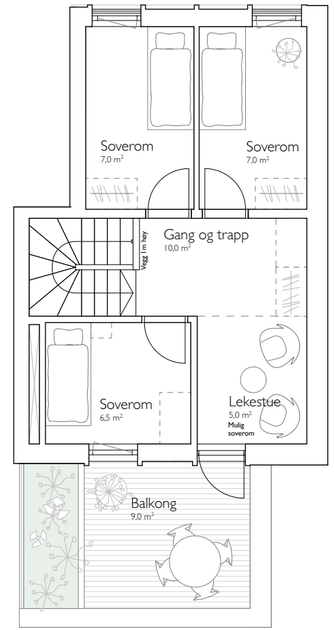
Rekkehus C5
BRA-i 132 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



3. Etasje 1:100

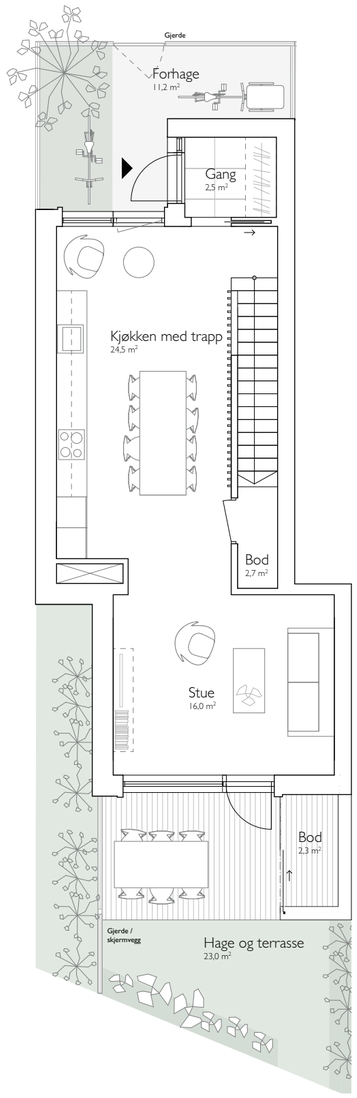
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus C5	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-C5
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

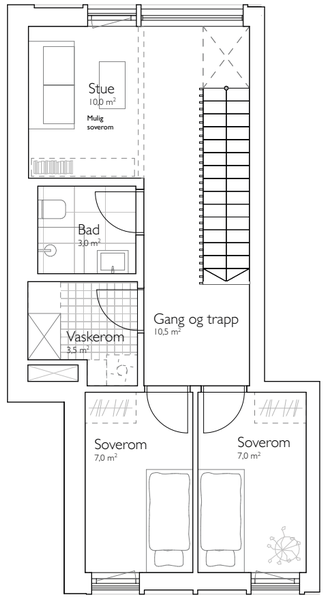
Rekke D

FRØY | BEKKESTUA

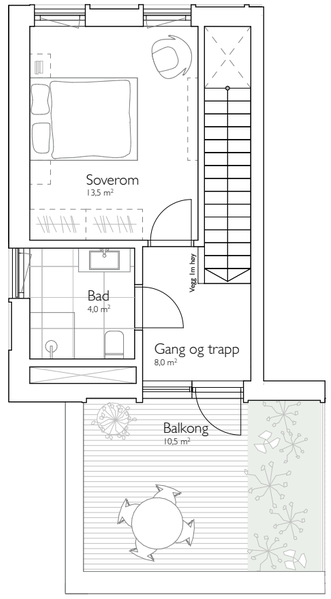
Rekkehus D1
BRA-i 123 m²



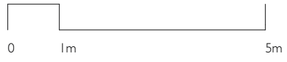
1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

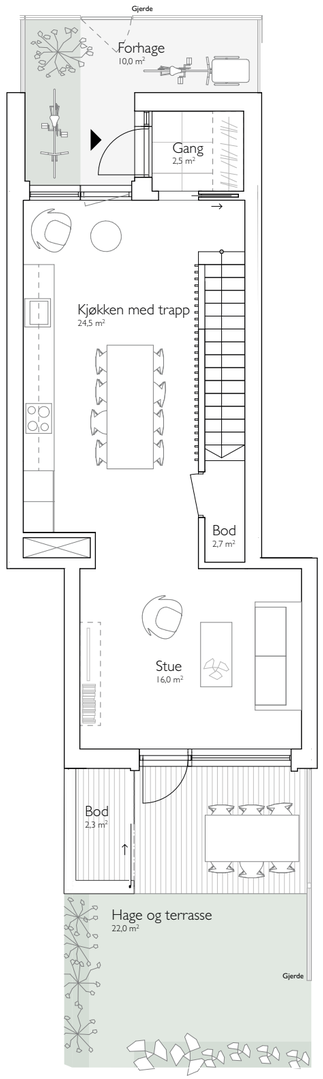


3. Etasje 1:100

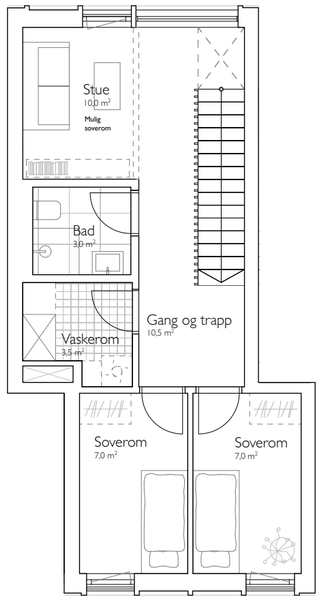


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D1	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D1
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

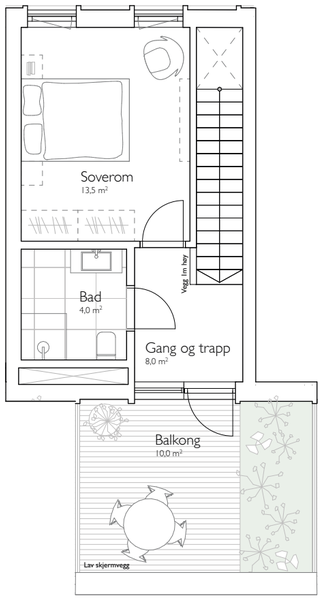
Rekkehus D2
BRA-i 123 m²



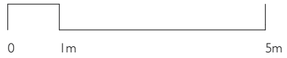
1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

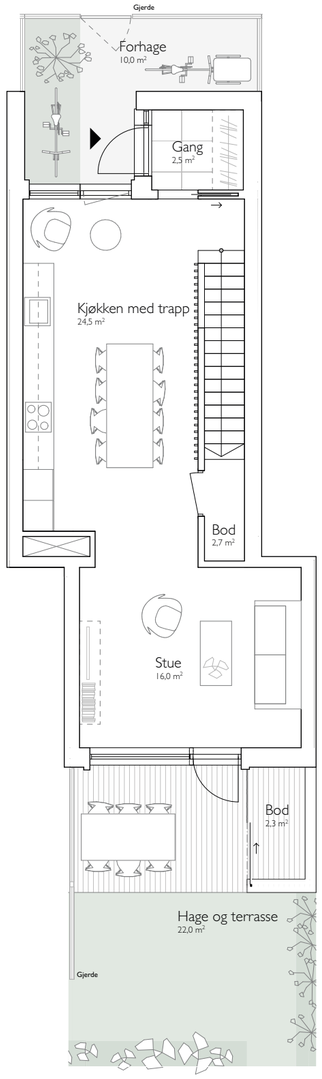


3. Etasje 1:100

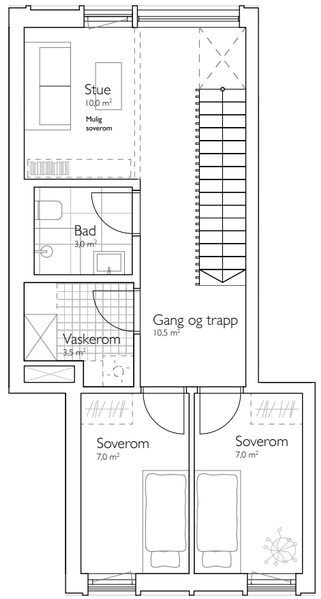


R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D2	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D2
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

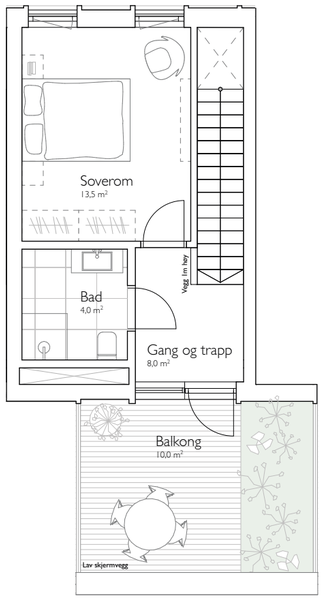
Rekkehus D3
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

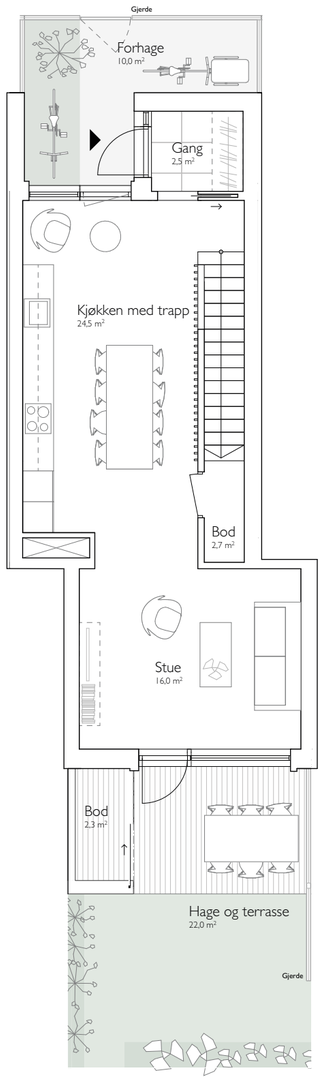


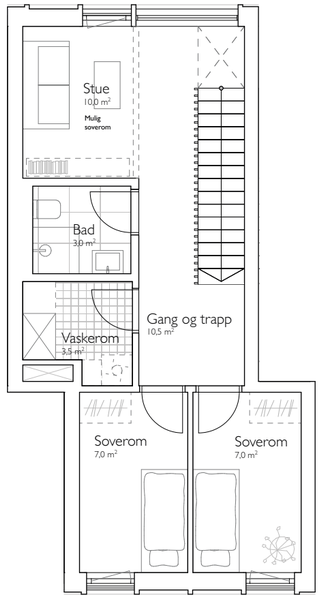
3. Etasje 1:100

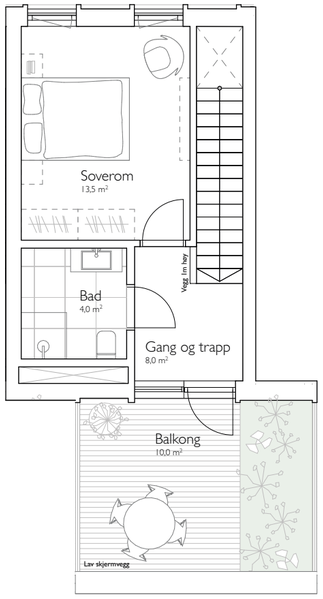


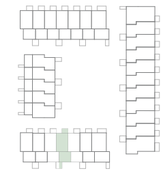
R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D3	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D3
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

Rekkehus D4
BRA-i 123 m²











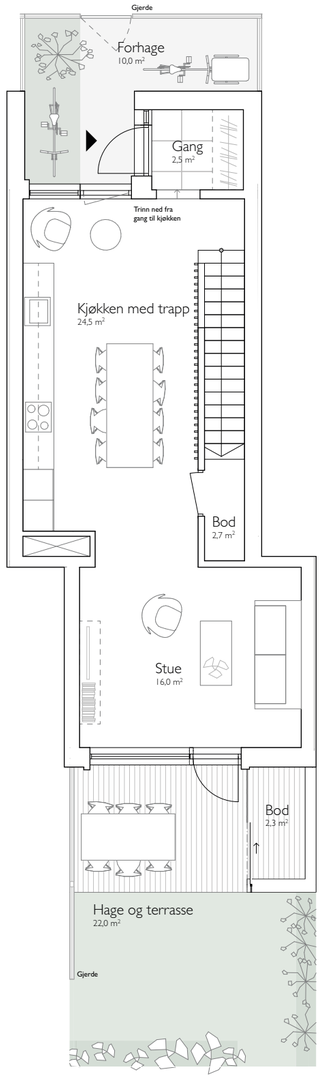
1. Etasje 1:100

2. Etasje 1:100

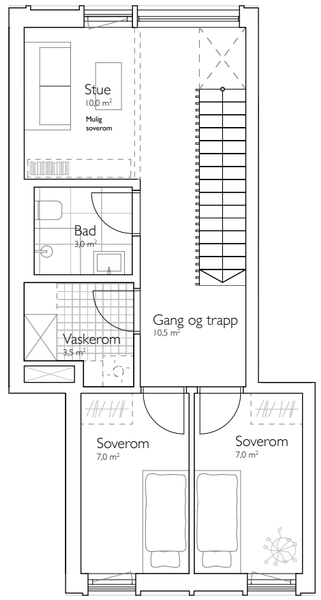
3. Etasje 1:100

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D4	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D4
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

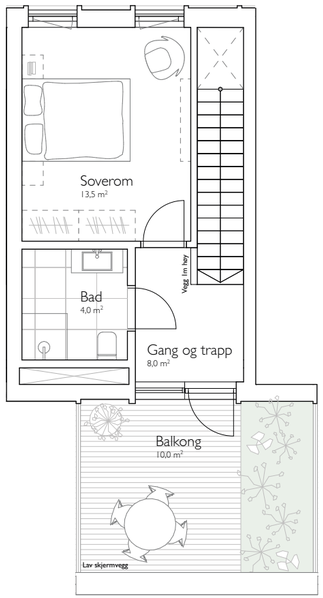
Rekkehus D5
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

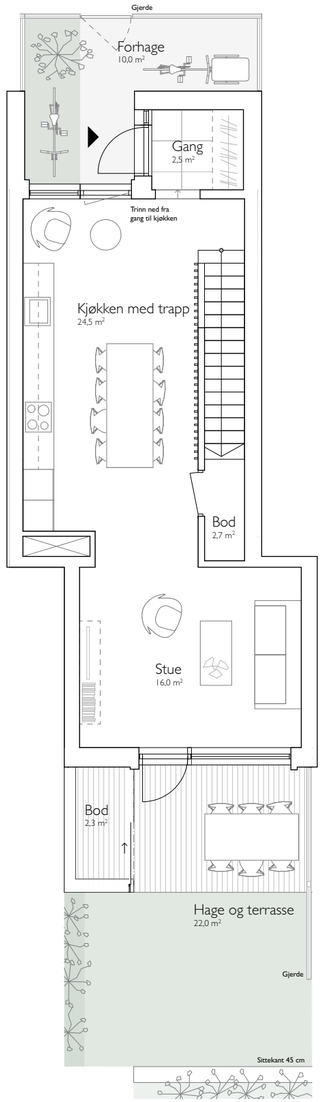


3. Etasje 1:100

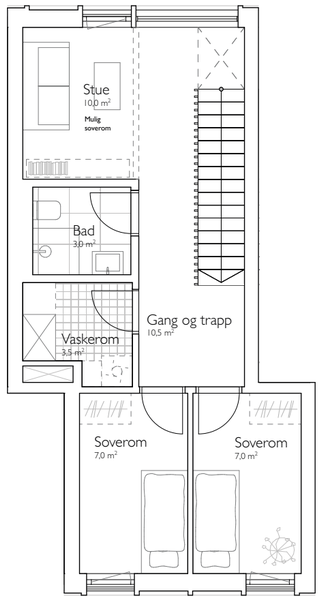
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D5	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D5
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

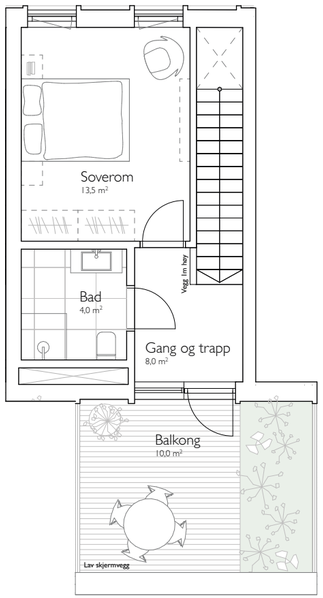
Rekkehus D6
BRA-i 123 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

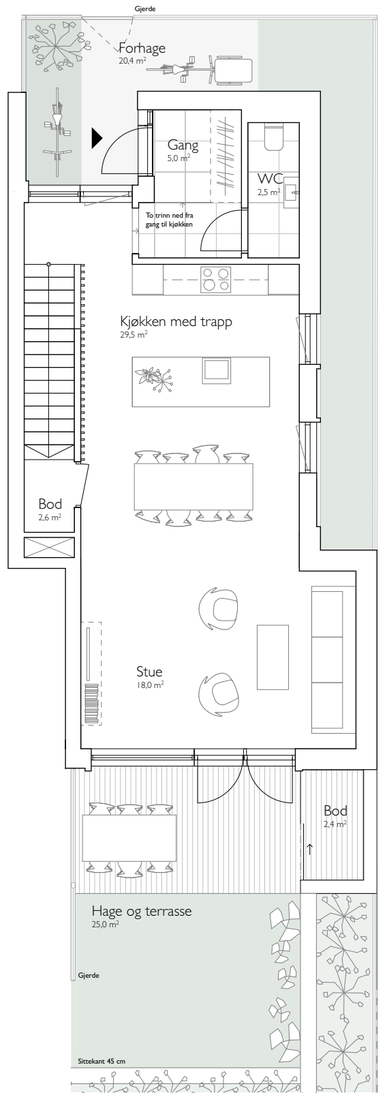


3. Etasje 1:100

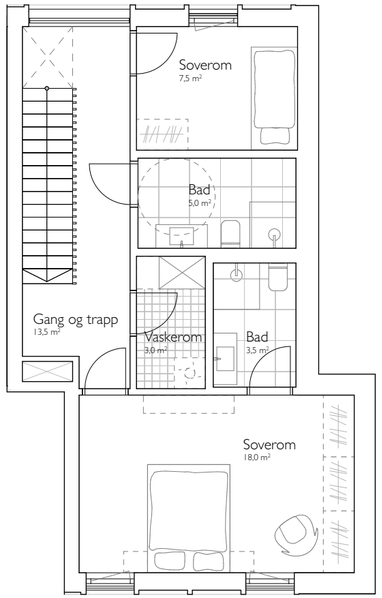
0 1m 5m

R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D6	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D6
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

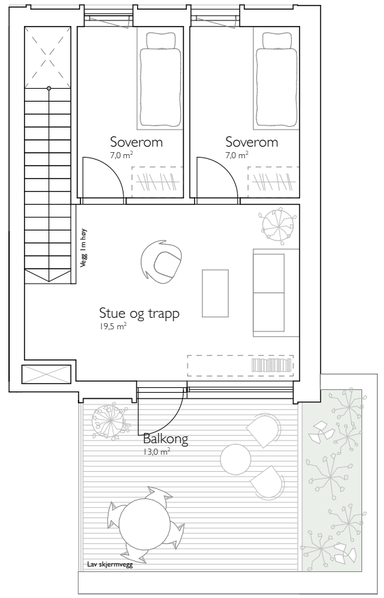
Rekkehus D7
BRA-i 154 m²



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



3. Etasje 1:100



R21 ARKITEKTER	Rådhusgata 21 0158 Oslo Tlf.: 90774714 andrea@r21.no	Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus	Type tegning: Rekkehus D7	Prosjektnr.: 2035	Målestokk A3: 1:100	Kontroll prosjekt.: Sign.: MDB Kontroll: AB	Tegningsnr.: A71-D7
		Tiltakshaver: Bekkestua Utvikling AS	Fase: Salgstegninger	Prosjektleder: Andrea Brækkan	Dato: 15.05.2024	Rev. dato: 30.05.2024	Filnavn 240530_FRØY.pln

EIENDOMMEN FRA A-Å

FRØY | BEKKESTUA

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer
912215017

Kontaktpersoner
Navn: Bledar Osmani, telefon 454 63 873
Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler
Navn: Bente Stubberud, telefon 91 33 99 49
Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger
Navn: Bekkestua Utvikling AS
Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 Oslo
Org.nr.: 915 507 824

Generelt om prosjektet FRØY Bekkestua
Noen muligheter dukker bare opp én gang i livet, og FRØY Bekkestua er en slik. Boligprosjektet FRØY er lokalisert i Frøytunveien, sentralt på Bekkestua i Bærum kommune. Her lanseres nå 30 unike og moderne Townhouses med god arkitektonisk kvalitet og byggeri, gode planløsninger nærhet til skoler, servicetilbud og vakker natur, for å nevne noe.

På FRØY kan du bo tilbaketrukket i grønne omgivelser med private soner på begge sider av boligen, med felles lekeplasser og frodige uterom i hjertet av prosjektet. Samtidig er Bekkestua sentrum nærmeste nabo. Herfra tar t-banen deg til Majorstuen på 16 minutter. Og fra Bekkestua busstasjon, som også ligger noen minutters gange unna prosjektet, er mulighetene enda flere, med bla annet flybussen og linjer i «alle» himmelretninger. Bilen parkeres i egen carport. Om sommeren kan solen nytes fra morgen til kveld, og på vinteren går du ganske så tørrskodd ettersom fortauene på Bekkestua har gatevarme.

På FRØY skal folk bo og leve godt i grønne, lyse og trivelige omgivelser, med god plass til barnelatter, lek og moro.

Eiendommen
Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr 17, bnr 35 i Bærum kommune. Denne eiendommen er sammenføyd med bnr 36, 596 og 756.

Eiendommen grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Sameiets tomt er opprettet som egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. 5.578 m.

FRØY | BEKKESTUA

Prosjektet er planlagt oppført i to trinn (A+B+C og D), med totalt 30 rekkehus fordelt på fire husrekker. Utbyggingen kan også i en annen rekkefølge, men da etter forutgående informasjon fra selger.

Adresse
Frøytunveien. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Rekkehus

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Fra Bekkestua sentrum: Følg Gamle Ringeriksvei retning Stabekk skole og ta av til Frøytunveien. Prosjektet ligger på høyre side kort tid etter avkjøring, i Frøytunveien 5-7.

Innhold og standard
Boligene vil blant annet leveres med følgende standard:

- 1-stavs eikeparkett
- Fliser 60x60 gulv/vegg på bad
- Integrerte hvitevarer
- Spotter i tak på bad, wc og entré
- Vannbåren gulvvarme i de fleste rom
- Gulvvarme på bad
- Gardrobeskap i entre
- Alle boligene leveres med privat uteområde i form av forhage og balkong/terrasse

Byggene fundamenteres med en lastfordelende plate på mark. De ulike byggenes bærende konstruksjon og etasjeskiller er i en kombinasjon av betong, tre og stål. Innervegger isoleres og vil bestå av tre eller stålstendere og gipsplater.

Se gjeldende romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere informasjon.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer og felles carportanlegg samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden og vekstsesong tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av sameiet vil bli. Selger planlegger å organisere sameiet som 30 boligseksjoner på eiendommen. Den enkelte bruksenhet vil bestå av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter f.eks. bod,

uteareal og plass i carport. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger utvendig sportsbod i tilknytning til boligen. Noen av boligene har bod både i tilknytning til terrasse og i tilknytning til inngangspartiet. Bodkravet er løst iht forskrift, og i noen bygg er dette løst med både innvendig og utvendig bod. Se plantegninger.

Det medfølger biloppstillingsplass i carport i felles utvendig anlegg mot nord-vest for husrekke A, B og D. Beboere i bygg C vil få en delvis overdekket parkeringsplass i tilknytning til egen bolig. Alle boligene vil få avsatt plass for sykkelparkering utenfor boligen, i tillegg til felles sykkelparkering under tak på fellesareal. Se plantegning for den aktuelle enhet for nærmere informasjon, eller kontakt megler.

Standard størrelse på biloppstillingsplass i carport er 2,5 meter bred og 5,0 meter lang. Fri høyde i carport kan være ned mot 2,25 meter på det laveste.

Hver boenhet har sin angitte carport-plass, iht tegninger og kart hos megler. Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte biloppstillingsplasser i carport, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele biloppstillingsplasser i carport.

Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilte avtaler/erklæringer er og vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 30 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietaker.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Velforening

Selger er ikke kjent med pliktig medlemskap i velforening på området.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader fremkommer av prislisten, hvor man har lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter (felles vann og renovasjon), forsikring av bygningsmassen, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, strøing, gressklipping, forretningsførsel og øvrig vedlikehold og honorarer er inkludert. Kostnader for grunnpakke tv/bredbånd er estimert i budsjettet og er inkludert i felleskostnadene som fremkommer i prislisten. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjettet er utarbeidet i en tidlig fase i prosjektet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Det vil fastsettes et akontobeløp for oppvarming og oppvarming av varmtvann i forkant av overtagelsene. Beløpet fastsettes på bakgrunn av energiprisene på tidspunktet for fastsettelse, men estimeres pr i dag til 10-20 kroner pr kvm.

2) Kommunale avgifter
Vann og avløpsgebyr per bolig er ikke inkludert i budsjettet og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk.
Årsgebyr for vann (pr. m^3) utgjør kr 26,31
Årsgebyr for avløp (pr. m^{33}) utgjør kr 32,50
Estimert årlig kostnad er beregnet til kr 12.745 inkl. mva. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 4 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger på 65 m^3. Kommunale avgifter faktureres 2 ganger i året.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2023. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per 2024 men selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Byggetiden for boligene er anslått å være 16-18 mnd. pr. byggetrinn. Under forutsetning om vedtak om igangsetting av byggetrinn 1 (husrekke A, B og C) innen 30.12.2024, planlegges boligene ferdigstilt i perioden 4. kvartal 2025 til 1. kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

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

FRØY | BEKKESTUA

Utleie
Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Forsikring
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

17/35: Denne eiendommen er sammenføyd med bnr 36, 596 og 756.

24.01.1902 - Dokumentnr: 990102 - Bestemmelse om gjerde
Servitutten omhandler bestemme om inngjerding av parsellen og vedlikehold av gjerdet. Dette er vurdert til å ikke lenger ha betydning for eiendommen. Det tinglyste dokumentet er håndskrevet og mer enn 100 år gammelt. Det tas forbehold om at innholdet ikke er tydet riktig.
Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

20.02.1903 - Dokumentnr: 900082 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler bestemmelser om høyde på bebyggelsen, avstand til nabo og type bolig som eiendommen skal bebygges med. Eiendommen skal ikke ha bebyggelse med sjenerende virksomhet. Det tinglyste dokumentet er håndskrevet og mer enn 100 år gammelt. Det tas forbehold om at innholdet ikke er tydet riktig.
Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

10.01.1906 - Dokumentnr: 900232 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler bestemmelser om at parsellen kun skal utstykkes i 2 deler og på hver av disse må kun oppføres frittliggende villahus på høyest 2 ½ etasjer med uthus. Avstand fra nabo skal være minst 5 meter. Eiendommen skal ikke ha bebyggelse med sjenerende virksomhet.
Det tinglyste dokumentet er håndskrevet og mer enn 100 år gammelt. Det tas forbehold om at innholdet ikke er tydet riktig.
Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

*04.09.1930 - Dokumentnr: 900414 - Elektriske kraftlinjer
Etter foretatte undersøkelser fremstår denne bestemmelsen som uklar, heller ikke selger har kjennskap til at bestemmelsen har betydning for nærværende eiendom.

31.01.1963 – Dokumentnr: 300557 – Bestemmelse om vann/kloakk
Overført fra: Knr: 3024 Gnr: 17 Bnr: 596
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten omhandler: En erklæring som forplikter eier og fremtidige eiere å følge kommunens Vannforskyning- og kloakksreglement. Herunder rett til utførelse av arbeider på forskriftsmessig måte dersom det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

15.05.1970 - Dokumentnr: 303615 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler rett for bnr. 64 (naboeiendom) til å koble på stikkledning fra vannledning som ligger over bnr. 596, samt plikt til vedlikehold og reparasjon.

23.04.1971 - Dokumentnr: 300779 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten omhandler at vedkommende erklærer overfor Bærum kommune å vedta de til enhver tid gjeldende bestemmelser vedr. kommunens vannforsynings- og kloakkreglement, herunder også godkjente dispensasjoner..

23.04.1971 - Dokumentnr. 302780 – Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 3024 Gnr: 17 Bnr: 36
Servitutten omhandler privat felles vannledning til Gnr: 36. Servitutten gir kommunen rett til å når som helst stenge og forsegle fellesstoppekranen av tekniske grunner. Det ligger også en forpliktelse til å reparere / vedlikeholde fellesvannledningen for de felles eiendommene.

07.05.1971 - Dokumentnr: 303130 - Best. om vann/kloakkledn.
Servitutten omhandler bestemmelser rundt kloakkrenseanlegg og at eier av denne eiendommen erklærer overfor Bærum kommune å vedta de til en hver tid gjeldende bestemmelsene vedr. vannforsynings- og kloakkreglement.

30.12.1996 - Dokumentnr: 36588 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten omhandler tillatelse til graving og legging av kloakkledninger over eiendommen bnr. 756.
31.08.2022 – Dokumentnr: 961492 – Bruksrett
Bruksrett for allmennheten for spesifisert areal
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum kommune Org. Nr. 935 478 715
Servitutten omfatter eiere av eiendommene gbnr: 17/35, 890 og gbnr. 18/46, 106, 185 i Bærum kommune. Erklæringen gir allmenheten rett til ferdsel og opphold på areal oppmerket i reguleringskart, planID: 2016009.

FRØY | BEKKESTUA

Rettigheter:

*20.02.1903 – Dokumentnr: 900086 – Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr: 3024 Gnr: 17 Bnr: 1
Med flere bestemmelser
Megler lykkes ikke med å innhente kopi av servitutten.

*De heftelsene som er markert med stjerne har megler ikke lykkes med å innhente eller ikke klart å tyde.
Selger er i gang med å rydde i heftelsesbilde for grunnboken for tidligere, utdaterte heftelser.
Utfallet av dette arbeidet er pt ikke kjent.

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Bekkestua Sør, planID 2016009, vedtatt 23.06.2021. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. boligbebyggelse, gatetun, fortau og kjørevei. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Kjøper gjøres oppmerksom på at allmenheten har bruksrett over større deler av eiendommen herunder: gatetun felles, felt fG, uteoppholdsareal felles, felt fU1 og fU2, gang/sykkelvei felles, felt fGS1 og fGS2, veg felles, felt fV, og forbindelser over boligbebyggelse, felt B3, mellom felt fGS1 og 2 og felt fV. Se vedlagt reguleringskart. Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet.

Det er gitt Rammetilletelse til prosjektet.
Kopi av godkjent rammetillatelse kan fåes ved henvendelse hos megler,
eller via saksinnsyn i Bærum kommune.

Kjøper gjøres oppmerksom på at feltet sør i planområdet på sikt skal bygges ut og aksepterer de ulemper som naturlig følger med som følge av dette. Området er ut ifra hva selger er kjent med planlagt som et rekkehus/småhusområde med inntil 3 etasjer og med tilhørende tidsmessig utnyttelse. Området blir ventelig et attraktivt boligområde, men må detaljreguleres for å kunne angi mer detaljert beskrivelse. Et grovt tidsanslag tilsier at området vil kunne komme til utførelse ila 3 - 8 år.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon, eller søk informasjon på Bærum kommunes hjemmeside.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges på fastpris. Prisene kan etter salgsstart uten forutgående varsel økes av selger.
Se prislisten og kjøpetilbudsskjema for nærmere informasjon.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste for beløp pr. bolig
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 757,-
Oppstartskapital til sameiet 2 x felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 35.047,- per kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
Det vises til prisliste.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 56.250,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250,- i oppgjørstjenester og kr 6.250,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser: ca. kr. 4.500,-.
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-.
Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.
For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold
Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen for byggetrinn 1:

- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart
- vedtak om byggestart i styret i utviklingsselskapet, som krever tilfredsstillende byggelånsfinansiering, inngått entrepriseavtale og at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.12.2024 kl. 18:00.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om

justeringer og endringer av fasader og utomhusplan/situasjonsplan.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/ innredninger som ikke fremgår av leveransebeskrivelsen/romskjema, leveres ikke dersom ikke annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 80.000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele plasser i carport. I hus C er parkeringen tilknyttet boligens inngangsparti .

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1) Prisliste
2) Romskjema i prospektet
3) Leveransebeskrivelse i prospektet
4) Kontrakts- og plantegning (umøblert plantegning)
5) Fasade- og snittegninger (fås ved henvendelse til megler)
6) Utomhusplan i prospektet

7) Utkast sameievedtekter i prospekt
8) Utkast budsjett i prospekt
9) Øvrig salgsprospekt
10) Kjøpekontrakt
11) Reguleringsplan m/bestemmelser i prospekt
12) Matrikkelbrev i prospekt
13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 13.06.24

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer
Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal, arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

- TBA – areal for balkong og/eller terrasse

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som et ca. areal. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at der er mindre avvik.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av selgers representanter til eget tilvalgsmøte. Selger/entreprenør utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

FRØY | BEKKESTUA

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

VEDTEKTER

FRØY | BEKKESTUA

UTKAST VEDTEKTER
for
Sameiet Frøy

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret på årsmøtet 16.05.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Frøy. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Bærum kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenh
- Bod
- Utearealer
- Carport

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv 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.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. 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 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. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(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.
(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l., eller andre former for endringer som griper inn i bygningenes arkitektur eller estetisk uttrykk.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 33 parkeringsplasser. Av disse ligger
- 25 i carport
- 5 ved bygg C
- 3 disponible p-plasser hvorav 2 er HC-plasser, uten tak, ved carport og en ved bygg B

4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser i carport
(1) 30 av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold av parkeringsplasser i carport
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Rettslig disposisjonsrett for utendørs parkeringsplass på fellesareal
1 av parkeringsplassene befinner seg ved bygg B og eies av seksjonseierne i fellesskap. Denne parkeringsplassen skal benyttes av beboernes gjester. Styret kan fastsette nærmere regler for benyttelse av parkeringsplassen.

4-5 Vedlikeholdsansvar for utendørs parkeringsplass på fellesareal
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassen.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet skal være tilknyttet ladeanlegg som er fastsatt av styret i sameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte til HC-plass på fellesareal dersom denne ikke allerede er benyttet av andre personer med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar og innbo
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, vaskemaskin og vasker, mm
c) varsling og slukkeutstyr, f.eks. brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

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 felleskostnadsbrøken (40% likt pr seksjon og 60% etter sameiebrøken). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til fjernvarme til oppvarming og oppvarming av varmtvann fordeles etter forbruk. Avregningskostnader fordeles likt per seksjon. Den som til enhver tid er eier av seksjon i sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre kan innhente oversikt over varmtvannforbruket for andelen direkte fra Bærum Kommune.

(3) Kostnader til tv/internett fordeles likt pr seksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 tvangsdekning besluttes 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 - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Det skal tilstrebes at hver husrekke er representert med ett styremedlem.

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

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(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 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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).

FRØY | BEKKESTUA

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest

stemmer skal regnes som valgt. 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

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) endring av vedtektene.

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, besluttes 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

FRØY | BEKKESTUA

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- • innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BUDSJETT

FRØY | BEKKESTUA

Frøy Sameie - budsjett første hele driftsår

Utkastet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.
Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.
Dato sist revidert: 16.05.23.

KONTO	DRIFTSKOSTNADER	SUM
5330	Styrehonorar	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	5 000
6200	Strøm fellesarealer	30 000
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	-
6320	Renovasjon	95 000
6329	Kommunale avgifter (felles vann)	5 000
6391	Snømåking, strøing	60 000
6393	Gressklipping	25 000
6601	Vedlikehold bygninger	30 000
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	30 000
6700	Revisjonshonorar	5 000
6710	Forretningsførerhonorar	70 000
6716	HMS	6 000
7500	Forsikring	125 000
7718	Møter/fellesarrangement	2 000
6660	Avsetning til fremtidig vedlikehold	75 000
7770	Betalingskostnader	1 000
7790	Andre kostnader	5 000
	Sum driftskostnader:	**599 000**

40 %	Fordeles likt pr seksjon	239 600
60 %	Fordeles etter sameiebrøken (areal)	359 400

	Kostnader som avregnes/fordeles flatt	
6951	Avgifter tv/bredbånd, forutsetter 396 pr måned pr bolig	142 560

30	Antall boenheter
3 966	Antall kvm

SEKSJON	LEILIGHET	BRA	FELLESKOSTNADER DRIFT	TV/BREDBÅND	TOTAL PR MND
	A1	156	1 844	396	2 240
	A2	142	1 738	396	2 134
	A3	142	1 738	396	2 134
	A4	142	1 738	396	2 134
	A5	142	1 738	396	2 134
	A6	142	1 738	396	2 134
	A7	142	1 738	396	2 134
	A8	142	1 738	396	2 134
	A9	142	1 738	396	2 134
	A10	142	1 738	396	2 134
	A11	180	2 025	396	2 421
	B1	121	1 579	396	1 975
	B2	121	1 579	396	1 975
	B3	121	1 579	396	1 975
	B4	121	1 579	396	1 975
	B5	121	1 579	396	1 975
	B6	121	1 579	396	1 975
	B7	153	1 821	396	2 217
	C1	116	1 542	396	1 938
	C2	116	1 542	396	1 938
	C3	116	1 542	396	1 938
	C4	116	1 542	396	1 938
	C5	130	1 647	396	2 043
	D1	121	1 579	396	1 975
	D2	121	1 579	396	1 975
	D3	121	1 579	396	1 975
	D4	121	1 579	396	1 975
	D5	121	1 579	396	1 975
	D6	121	1 579	396	1 975
	D7	153	1 821	396	2 217
SUM		**3 966**	**49 917**	**11 880**	**61 797**
SUM pr år			**599 000**	**142 560**	**741 560**

Fjernvarme oppvarming og oppvarming av vann:
Det vil fastsettes et akontobeløp for oppvarming og oppvarming av varmtvann i forkant av overtagelsene. Beløpet fastsettes på bakgrunn av energiprisene på tidspunktet for fastsettelse, men estimeres pr i dag til 10-20 kroner pr kvm.

REGULERING

FRØY | BEKKESTUA

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

Reguleringsplan for Bekkestua Sør

Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2016009
Saksnummer: 15/152661
Dokument: 5485041

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for et variert boligområde for mennesker i ulike livsfaser og familiesituasjoner sentralt på Bekkestua, flomvei gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud og bevaring av skogholtet mot vest.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- Ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- Etablering av gode møteplasser og steder for rekreasjon
- Etablering av gode oppholds- og lekearealer for barn og unge
- Åpen overvannshåndtering
- Miljømessig gode løsninger
- En allment tilgjengelig turvei og gangforbindelse gjennom området

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 4945919.

Overvann

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på uteareraler. Det skal etableres en flomvei fra Bekkestua gjennom området med forbindelse til Stabekken via Søråsen og Ballerud.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp, overvann og flomveier.

Utomhusplan

§ 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsareal
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Nytt og eksisterende terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier

- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Materialbruk
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon
- Renovasjonsløsning

Blå og grønn struktur

§ 2.5 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

§ 2.6 Vegetasjonen skal være stedegen og tiltrekke seg pollinerende insekter.

Anleggsfasen

§ 2.7 Anleggsvei for alle felt skal være fra Bærumsveien.

Krav om detaljregulering

§ 3.1 Det skal utarbeides detaljregulering for feltene B2, B3 og B4. Detaljreguleringen skal konkretisere:
- Formål/ bruk innenfor feltet
- Grad av utnytting
- Krav til minste uteoppholdsareal, MUA
- Krav til parkering
- Bebyggelsens plassering, maks. kotehøyde på bebyggelsen og utforming, herunder farge og materialbruk
- Utearealer og lekearealer, interne veier, forbindelser for gående og syklende gjennom området og sammenheng i grønnstruktur
- Flomvei gjennom området

§ 3.2 Ved detaljregulering av felt B2, B3 og B4 skal det legge fram et reguleringsalternativ hvor Bekkestua bekken åpnes i hele eller deler av planområdet.

Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse, fellesbestemmelser

Plassering

§ 3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§ 3.4 Overbygget sykkelparkering, pergolaer, boder og tekniske anlegg som trafoer kan tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper ol. tillates lagt utenfor byggegrensene.

Uteoppholdsareal

§ 3.5 Det skal avsettes minimum 35 m^2 MUA på bakken pr. 100 m^2 BRA boligareal. Feltene fU1 og fU2 inngår ved beregning av MUA.

§ 3.6 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at

de kan brukes til alle årstider. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ 3.7 Felles uteoppholdsareal skal utformes for allmenn ferdsel og opphold. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

Støy

§ 3.8 Støynivå på uteoppholdsarealer, som inngår i MUA, skal ikke overstige L_{den} = 55 dB fra veitrafikk og L_{den} = 58 dB fra skinnegående trafikk.

§ 3.9 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 70 dB fra veitrafikk og L_{den} 73 dB fra skinnegående trafikk.
Kvalitetskrav for boligbebyggelse:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Renovasjon

§ 3.10 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Teknisk infrastruktur

§ 3.11 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Boligbebyggelse, feltene B2, B3 og B4

Høyde på terreng og bebyggelse

§ 4.1 For felt B2.1 er tillatt byggehøyde inntil 7,5 m til gesims fra ferdig planert terreng. Rekkehus skal være på maks. 2 etasjer, med flatt tak uten takterrasse.

§ 4.2 For felt B2.2, B3 og B4 er tillatt byggehøyde inntil 10 m til gesims fra ferdig planert terreng.

§ 4.3 Bebyggelse på felt B2.1, B2.2, B3 og B4 skal være rekkehus, leiligheter tillates ikke. Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

Boligbebyggelse, felt B1

Plassering

§ 4.4 Bebyggelsens plassering skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5394980.

Utnytting

§ 4.5 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4900 m^2. Overbygget sykkelparkering, sykkelboder, trafoer, og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Utforming

§ 4.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

§ 4.7 Solcelleanlegg kan tillates på tak. Rekkverk på takterrasser og balkonger skal være i lik utforming som fasade eller tre, spiler eller glass.

§ 4.8 Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate.

Uteoppholdsareal

§ 4.9 Minimum 60 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal minimum 10 m² per boenhet avsettes til lek.

§ 4.10 Minimum 40% av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Parkering for bil og sykkel

§ 4.11 Parkering skal etableres på terreng.

§ 4.12 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet pluss 3 gjesteplasser, hvorav 1 plass til bevegelseshemmede. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 4.13 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykler pr. 100 m² BRA.

§ 4.14 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Bokvalitet

§ 4.15 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

Uteoppholdsareal, feltene fU1 og felt fU2

§ 5.1 Feltene skal være felles for feltene B1-B4.

§ 5.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk.

§ 5.3 Innenfor felt fU1 skal det opparbeides en balløkke og en gangforbindelse fra felt oKV til felt fGS1

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

Veg, felt oKV

§ 6.1 Feltet skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 6.2 Den nordre del av feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

Veg, felt fV

§ 7.1 Feltet skal være felles for feltene B2, B3 og B4

Fortau, felt oF1 og oF2

§ 8.1 Feltene skal ha gatevarme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Gatetun, felt fG

§ 9.1 Feltet skal være felles for felt B1.

§ 9.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.

§ 9.3 Innenfor feltet tillates bil- og sykkelparkering for boligene i felt B1. Parkeringen skal plasseres inn mot støyskjerm mot t-banen. Parkeringsplasser for bil tillates overbygget. Sykkelboder tillates.

§ 9.4 Feltet skal utformes som del av flomveien mellom Bekkestua og Stabekken.

Gang- /sykkelveg, feltene fGS1 og fGS2

§ 10.1 Feltene skal være felles for feltene B1 - B4

§ 10.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.

§ 10.3 Feltene skal være tilgjengelig for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, felt fN

§ 11.1 Feltet skal være felles for feltene B1-B4
§ 11.2 Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.
§ 11.3 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt

§ 12.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Hensynssone – andre sikringssoner H190_1 og H190_2

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

Flomfare, sone H320

§ 14.1 Innenfor flomfaresonen skal overvann fra T banen og øvrige arealer oppstrøms planområdet fordrøyes og infiltreres.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

§ 15.1 Før rammetillatelse gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.
§ 15.2 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av feltene fU1, fU2, fGS1 og fGS2 være sikret.
§ 15.3 Før rammetillatelse for felt B1 gis skal opparbeidelse av Gamle Ringeriksvei mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei til bygate og torg (planid. 2019015), ombygging av Frøytunveien (felt oKV) og fortau (feltene oF1 og oF2) med gatevarme være sikret.
§ 15.4 Før rammetillatelse for feltene B2 og B3 gis må etablering av flomvei fra Bekkestua til Stabekken via Ballerud være sikret.
§ 15.5 Før rammetillatelse for felt B4 gis må utbygging av ny tverrforbindelse Gjønnes – Fornebu være ferdigstilt og flomvei fra Bekketua til Stabekken være etablert.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 16.1 Før bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan være gjennomført.
§ 16.2 Før bebyggelse på felt B1 tas i bruk skal feltene oKV, oF1, oF2 og fU1 være ferdigstilt og midlertidig stiforbindelse fra felt fU1 gjennom planområdet vestover til Kleivveien være etablert.
§ 16.3 Før bebyggelse på feltene B2, B3 og B4 tas i bruk skal feltene fU1, fU2, fV og fGS1 og fGS2 være ferdigstilt.
§ 16.4 Før bebyggelse i det enkelte felt tas i bruk skal uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjon – situasjonsplan»	Dokument 5394980
Dokument «Miljøprogram»	Dokument 4945919

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/35
Adresse: Frøytunveien 5
Dato: 31.08.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2021

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
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm

- Reguleringsplan grense

- Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Bussterminal
- Jernbane
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Institusjon
- Annen tjenesteyting
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Pendler-/innfartsparkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LEVERANSEBESKRIVELSE

FRØY | BEKKESTUA

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, romskjema og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende.

Leveransebeskrivelsen gir en generell beskrivelse av utførelsen av bygning, boenhet og fellesareal. Se romskjema for nærmere spesifisering.

Konstruksjon

Byggene fundamenteres med en lastfordelende plate på mark. De ulike byggene vil ha ulik bærende konstruksjon, men bæring og etasjeskiller er samlet sett en kombinasjon av betong, tre og stål. Innervegger isoleres og vil bestå av tre eller stålstendere og gipsplater.

Langvegger leveres med trekledning omrammet av trebjelker/limtredragere og med innslag av tegl. Gavlvegger leveres teglforblendet. Trevirket overflatebehandles med lys maling eller impregnering, synlig trestruktur. Trevirket må påregnes behandlet av sameiet eller den enkelte eier ila 3-5 år etter overlevering, i tråd med FDV.

Utvendig terrassegulv / platting for terrasser utføres med miljøvennlig behandlede terrassebord. Direkte overgang til gressplen på bakkeplan. Som skille mellom enheter og for å markere private arealer ved inngangsparti leveres gjerder med trespiler.

Takhøyde i boligene er generelt på ca. 2,5 meter. Takhøyden vil på 3. plan være over ca. 2,4 m.

Tekniske rørføringer vil hovedsakelig bli montert skjult i vegger og etasjeskiller. På grunn av tekniske føringer og installasjoner som ikke kan plasseres i vegg, eller etasjeskiller, vil noen rom få nedforet himling med en takhøyde ned mot 2,2 meter, og/eller innkassinger langs vegg og tak. Dette vil/kan som hovedregel forekomme over kjøkkenskap og i gang, bad, vaskerom og bod/teknisk rom. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegning. Nedforinger og innkassinger bygges som gipskasser, og vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Solavskjerming leveres som tilvalg, og byggene leveres med ferdig utsparring og tomrør for evt. fremtidig ettermontering i regi av sameiet.

Carportanlegg utføres med bærekonstruksjon i tre eller stål, med bakvegg i betong.
Parkeringsdekke asfalteres. 1 stk. parkeringsplass per boenhet i A, B og D.

Overbyggede sykkelparkeringer og felles utebod utføres med bærekonstruksjon i tre eller stål. Vegger dels i tegl og dels i trekledning som for boligbygninger generelt.

De fleste tak leveres med sedum iht til senere prosjektering.

FRØY | BEKKESTUA

Innvendig behandling bolig

Hovedinngangsdør
Hovedinngangsdør leveres som fabrikkmalt tredør, sidefelt i glass. FG-godkjent sikkerhetslås med 3 nøkler. Farge dørblad besluttes av Arkitekt senere.

Innvendige dører
Innvendig dører med massivkjerne og slett dørblad, leveres i samme farge som innvendige vegger og listeverk, som leveres i farge Sheer Grey. I tilvalgsprosessen kan man alternativt velge hvit farge på dører, vegg og listverk. Dørvridere leveres i børstet stål.

Vinduer og vindusdører
Vinduer leveres med isolerglass med termiske egenskaper/u-verdi iht. energiberegningene for byggene. Karm og ramme av tre, utvendig beslått med aluminium. Karm og ramme leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Utvendig fargetone settes senere av arkitekt, og innvendig fargetone er satt med samme farge som for innervegger. Minst ett åpningsbart vindu på hvert soverom.

Balkongdører utføres som slagdører, med samme farge som vinduene. Franske balkonger får fabrikklakkerte metallrekkverk utenfor vinduene.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Gulv
I alle oppholdsrom leveres 1-stavs eikeparkett. For bad, vaskerom, wc og teknisk rom leveres det flis på gulv. Det leveres flis i entré iht. salgstegninger.

Gulvlister/gerikter/taklister
Vinduer leveres med gerikt- /listefri innfesting, smyg males i samme farge som veggen. Dører leveres med gerikter, monteres med synlige spikerhull. I rom med parkett leveres gulvlister med synlige spikerhull. Gerikter og gulvlister leveres med samme farge som vegg.

Det leveres listefrie overganger mellom vegg og tak i alle rom med unntak av vaskerom, tekniske rom og boder.

Vegger og tak
Alle vegger sparkles og males, med unntak av bad som leveres med flislagte vegger. Vaskerom får våtromsmalte veggflater.

Himlinger og tak i alle rom leveres sparklet og malt.

Kjøkken
Kjøkken leveres i utstrekning slik det kommer frem av salgstegning. Det vil utarbeides egne kjøkkentegninger fra leverandør ifm. salget. I tilvalgsperioden vil det være mulig å endre fronter, benkeplate m.m. mot tillegg i pris.

Alle kjøkken leveres med integrerte hvitevarer type Siemens eller tilsvarende kvalitet.

Bad
Bad leveres med baderomsinnredning med to skuffer og tilpasset vask. Størrelse slik det kommer frem av salgstegning. Speil direkte montert på vegg over vask på bad. Lys ved speil enten i tak eller på sidevegg. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Vegghengt toalett med skjult sisterne.

Det leveres faste og innsvingbare dusjvegger i herdet glass.
Sluk i dusj leveres i rustfritt stål.

Vaskerom
Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I bygg A leveres benkeplate og utslagsvask iht. til salgstegninger.

Teknisk rom/bod
Vegger og tak i teknisk rom/bod er forbeholdt tekniske installasjoner. Endelig plassering av el-skap, ventilasjon, varmtvannsbereder til varmt og kaldt tappevann, etc. er ikke avklart og endringer fra salgstegninger vil forekomme.

Tekniske anlegg

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken/stue. Ventilasjonsaggregatet plasseres i teknisk rom, eventuelt i eget skap på egnet sted i boligen.

Elektrisk
Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK. Det utarbeides en punktplan som godkjennes av kjøper før installasjon.

Installasjonen legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig.

På bad, wc og i entré leveres det spotter i tak. I kjøkken, stue, soverom, vaskerom/teknisk rom leveres punkt til takbelysning i tak.

På markterrasser og ved inngangsparti leveres lysarmatur og dobbel stikkontakt montert på vegg. På takterrasser leveres lysarmatur. Utvendige lysarmaturer tilkobles automatisk tenning, på terrasser tilkobles de i tillegg til egen bryter for overstyring plassert innvendig.

Oppvarming og varmtvann
Oslofjord varme er leverandør av energi til oppvarming. Det etableres for sameiet et felles teknisk rom/ energisentral som vil forsyne boligene med vannbåren varme for varmt tappevann og oppvarming av boligene. Energisentralen kan utstyres midlertidig med el-kjele fra Oslofjord varme om ikke deres distribusjonsnett for vannbåren fjernvarme er ferdig utbygget for påkobling. Boligene leveres med vannbåren oppvarming i gulv i alle rom med unntak tekniske rom og boder. For teknisk rom og vaskerom vil det ikke være behov for varmekilder og leveres da uten. Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme i soverom kan trekkes ut om inneklimasimuleringer tilsier at dette ikke er nødvendig med egen oppvarming i disse rommene.

FRØY | BEKKESTUA

Utbygger kan på vegne av sameiet tegne et abonnement på avlesing og fakturering for energiforbruk på fjernvarme.

Fiber
Det leveres ett dobbelt datapunkt i hver bolig. Avtale med anerkjent leverandør av fiber blir etablert før igangsetting. Sameiet i felleskap kan fritt til å justere felles grunnpakke etter overtakelse.

Diverse utstyr
Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter.

Fellesareal til boliger

Generelt
Postkasser plasseres sentralisert der det er hensiktsmessig.
Teknisk rom og andre innvendige fellesarealer vil utføres med støvbundede overflater.

Sykkelparkering
Det blir etablert felles overbyggede plasser for felles sykkelparkering, i tillegg til at det legges opp til sykkelparkering i forhagene til hver bolig.

Carport
Laveste fri høyde ca. 2,25 meter innerst ved langvegg. Stedvis mellom p-plasser kan høyden være lavere som følge av konstruksjoner.

P-plasser
Det følger med en p-plass per bolig. Det avsette plass utvendig for gjesteparkering. Standard størrelse på parkeringsplass er 2,5 meter bred x 5,0 meter lang. Det vil være søyler ved flere av plassene.

P-plasser forberedes for elbillading. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet med anerkjent el-billader-leverandør.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme den enkelte boligs plassering av p-plass og organiseringen av sameiet for øvrig ifm seksjonering av eiendommen.

Parkeringsplasser er fordelt. Ta kontakt med megler for oversikt.

Utomhusarealer
Fellesområder vil bli utført med gangveier i henhold til utomhusplan. Det vil bli beplanting og opparbeidede grøntarealer. Belysning av fellesområdet i form av bl.a. pullerter. Selger forbeholder seg spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for utomhusarealene.
Tekniske installasjoner kasses inn eller tekkes. Åpent forlagt elektrisk anlegg må påregnes.

Renovasjon
Nedgravet eller delvis nedgravet avfallsløsning plasseres ved snuhammer. Nødvendig avtaler med renovasjonsetatene etableres.

Antall fraksjoner etter kommunens regler.

Tilvalgsmuligheter og endringer

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin bolig. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger/entréprenør er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustad- oppføringslova § 9.
Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister som oversendes til boligkjøperne i god tid før innvendige arbeider starter. Tilvalg på kjøkken gjøres hos kjøkkenleverandøren. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres boligen som beskrevet over.

Tilvalgene leveres av forhåndsvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer. Tilvalg kan medføre kostnader og prisdifferanse kan avvike fra veiledende priser.

Aktuelle tilvalg:

- Innredning, fronter og benkeplate på kjøkken
- Blandebatteri på kjøkken
- Baderomsinnredning
- Baderomsfliser
- Servant- og dusjarmatur på bad
- Farge på innerdører
- Parkett
- Malingsfarger på vegger
- Hvitevarer
- Garderober
- Mini-kjøkken i underetasje bygg A

FRØY | BEKKESTUA

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, fargevalg, tepper, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra tegninger, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonsmessig nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av etasje.

Selger forbeholder seg retten til å skifte ut produkter med produkter fra tilsvarende leverandør og med tilsvarende kvalitet.

Arealer kan variere noe fra salgstegning.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjennelse av prosjektet.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

ROMSKJEMA

	BOLIG UTENDØRS	GANG/ENTRÉ	STUER OG KJØKKEN (OPPHOLD)	SOVEROM (OPPHOLD)	BAD	WC	VASKEROM	TEKNISK ROM	BOD	FELLES-OMRÅDER
VINDU	Trevinduer med aluniniumskledning utvendig. Tofarget, men ulik farge inne - og utvendig. Gipset og listefritt smyg, malt i samme farge som vindu. Rustfritt beslag i utførelsesfarge stål. Forberedt utvendig for solavskjerming.	Trevinduer med aluniniumskledning utvendig. Tofarget, men ulik farge inne - og utvendig. Gipset og listefritt smyg, malt i samme farge som vindu. Rustfritt beslag i utførelsesfarge stål. Forberedt utvendig for solavskjerming.	Trevinduer med aluniniumskledning utvendig. Tofarget, men ulik farge inne - og utvendig. Gipset og listefritt smyg, malt i samme farge som vindu. Rustfritt beslag i utførelsesfarge stål. Forberedt utvendig for solavskjerming.	Trevinduer med aluniniumskledning utvendig. Tofarget, men ulik farge inne - og utvendig. Gipset og listefritt smyg, malt i samme farge som vindu. Rustfritt beslag i utførelsesfarge stål. Forberedt utvendig for solavskjerming.			Trevinduer med aluniniumskledning utvendig. Tofarget, men ulik farge inne - og utvendig. Standard utforet smyg med beslitning, i samme farge som vindu. Rustfritt beslag i utførelsesfarge stål. Forberedt utvendig for solavskjerming.			
DØR	**Ytterdør:** i treverk med slett overflate iht lyd- og brannkrav. Farge utside etter ARKs anvisng med innside fabrikkmalt matt hvit. Karm med dempelist. Listefritt smyg. Terskel i eik tilpasset farge på gulvet. Børstet stålbeslag, eks. TrioVing Business Line med FG-godkjent synlinder. komp. med Yale Doorman el tilsv. Langskilt for dørvrider og sylinder, el. tilsvarende leverandør og kvalitet.	**Ytterdør:** I treverk med slett overflate iht lyd- og brannkrav. Farge utside etter ARKs anvisng med innside fabrikkmalt matt hvit. Karm med dempelist. Listefritt smyg. Terskel i eik tilpasset farge på gulvet. Børstet stålbeslag, eks. TrioVing Business Line med FG-godkjent synlinder. komp. med Yale Doorman el tilsv. Langskilt for dørvrider og sylinder, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Innvendig slag/skyvedør: massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Belistning malt i samme farge som dør. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Belistning malt i samme farge som dør. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring. Terrassedør: Tredør med isolerglass uten brystning, og med aluniniumskledning utvendig. Forskjellig farge inn- og utvendig. Farge på dør og beslistning innvendig: malt som dør, og uten synlige spikerhull. Farge utvendig: etter ARK sin anvisning, så som vinduer. Beslag i børstet stål. Sort swisspacer i viduet.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Belistning malt i samme farge som dør. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring. Terrassedør: Tredør med isolerglass uten brystning, og med aluniniumskledning utvendig. Forskjellig farge inn- og utvendig. Farge på dør og beslistning innvendig: malt som dør, og uten synlige spikerhull. Farge utvendig: etter ARK sin anvisning, så som vinduer. Beslag i børstet stål. Sort swisspacer i viduet.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Belistning malt i samme farge som dør. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Belistning malt i samme farge som dør. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Enkel belistning isamme farge som dør, synlige spikerhull. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring.	**Innvendig slag/skyvedør:** massivt og stabilt dørblad med slett overflate. Swedoor type Stable el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Fabrikkmalt matt hvit. Karm på slagdør med dempelist. Terskel i eik med overflate tilpasset farge på gulvet. Enkel belistning isamme farge som dør, synlige spikerhull. Beslag/håndtak innvendig dør: Børstet stål, TrioVing Business Line, vrider L-form fra ASSA ABLOY, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Beslag innvedig skyvedør: Børstet stål, singel skyvedørsskål og skyvedørsring.	**Inngangsdør felles utebod, teknisk sentral m. fl.:** Lakkert ståldør. Utforming iht fasadetegninger, samt lyd- og brannkrav. Farge inn- og utside: ferdigmalt/lakkert i etter ARK sin anvisning. Beslag som for utvendig dør i rekkehusene.
	Se leveransebeskrivelse. Utvendig behandling av panel er ferdigmalt og må sammen med sameiet vedlikeholdes etter anbefalt vedlikeholdsplan.	Gips, sparklet og malt, i grå farge NCS S 2102-Y26R. Isolerte innervegger.	Gips, sparklet og malt, i grå farge NCS S 2102-Y26R. Isolerte innervegger.	Gips, sparklet og malt, i grå farge NCS S 2102-Y26R. Isolerte innervegger.	Flislagt med Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 60x60 cm - el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Hellimt speil på vegg over baderomsinnredning. Dusjsone leveres med nedsenk og mindre fliser i 5x5 eller 10x10 for oppbygging av fall.	Sparklet og våtromsmalt gips, i grå farge NCS S 2102-Y26R.Hellimt speil på vegg over servant.	Sparklet og våtromsmalt gips, i grå farge NCS S 2102-Y26R.	Gips, sparklet og malt, i grå farge NCS S 2102-Y26R. Isolerte innervegger.	Gips, sparklet og malt, i grå farge NCS S 2102-Y26R. Isolerte innervegger.	Vegger felles utebod, teknisk sentral m. fl. betong flekket og pusset.

	BOLIG UTENDØRS	GANG/ENTRÉ	STUER OG KJØKKEN (OPPHOLD)	SOVEROM (OPPHOLD)	BAD	VWC	VASKEROM	TEKNISK ROM	BOD	FELLES-OMRÅDER
GULV		Flislagt iht plantegning. Flis: Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 60x60 cm - evt. fra annen tilsvarende leverandør og kvalitet.	En-stav parkett i eik, min. 145 mm bred. Parketten har lite kvist, og er i matt lys/hvitnet overfalte, hardvoksbehandlet eller mattlakkert. Listene er i 12x60mm glattkant, malt i samme farge som vegg.	En-stav parkett i eik, min. 145 mm bred. Parketten har lite kvist, og er i matt lys/hvitnet overfalte, hardvoksbehandlet eller mattlakkert. Listene er i 12x60mm glattkant, malt i samme farge som vegg.	Flislagt med Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 60x60 cm - el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Format 5x5 i cm dusjsone.	Flislagt med Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 60x60 cm - el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Sokkelflis på malte veggflater, samme type som på gulv, format 7,5x60 cm. Toppkant på flis males som vegg.	Flislagt med Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 15 x 15cm - el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Sokkelflis på malte veggflater, samme type som på gulv, format 7,5 x 15 cm . Toppkant på flis males som vegg.	Flislagt med Bera & Beren i farge Light Gray fra Living Ceramics, format 15 x 15cm - el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Sokkelflis på malte veggflater, samme type som på gulv, format 7,5 x 15 cm . Toppkant på flis males som vegg.	En-stav parkett i eik, min. 145 mm bred. Parketten har lite kvist, og er i matt lys/hvitnet overfalte, hardvoksbehandlet eller mattlakkert. Listene er i 12x60mm glattkant, malt i samme farge som vegg.	Betonggulv, brøstet/grovpusset, med plastlist for enklere renhold og for tette hjørner i overgangen mellom gulv og vegg.
HIMLING		Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Sparklet gips malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N) matt. Ikke taklist, men sparklet og malt overgang mellom tak og vegg.	Ferdigmalt NCS S 0500-N, mulige synlige spikerhull. Belistet overgang tak og vegg.	Ferdigmalt NCS S 0500-N, mulige synlige spikerhull. Belistet overgang tak og vegg.	
FAST INNR.		Skyvedørsgarderobe i entre.	Kjøkken iht. tegninger fra Sigdal type Uno. Fronter i farge 2102-Y26 R. Skrog i klassisk hvit melamin. Laminatbenkeplate med 20 mm med rett forkant, forsterket type, farge grå matt. Veggpanel i samme utførelse. Grep Tip on på skuffer. Pushløsning på overskap. Håndtak på høyskap, skuffer og underskap. Edge 200 mm antrasitt. Baldakin, foringer og sokkel malt i samme farge som kjøkken. Nedforing/innkassing i gips mellom høyskap/overskap kjøkken og himling. Kildesorterer Wesco med 2 bøtter. Demping i dører og skuffer. Hvitevarer Siemens hvitevarepakke er inkludert. Integrert ventilator fra Siemens for normalventilasjon. Lysarmatur - ledlys fra Beslag Design. Tretrapp i eik helstav av typen Tokyo fra Escalia - evt. tilsvarende fra annen velrenomert leverandør. Håndløper i eik rundstokk, matt overflate. Spiler i eik med matt overflate.	Ikke inkludert i leveransen.	Baderomsinnredninger med skuffer. Fronter og skrog hvit matt front med rett ytterkant.Skuffer med demping. Standard håndtak monteres med skruer bakfra horisontalt midtstilt. Vask i ett stykke, dekker oversiden av baderomsmøbel. Leveres med pop-up bunnventil.		Gjelder hus A: Det leveres solid innredning og benkeplate beregnet for våtrom og med utslagsvask. Plass til å plassere vaskemaskin og tørkerommel under benk.			Postkasser ferdigmalt/lakkert i etter ARKs angivelse, type Stansefabrikken Solid el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Hensiktsmessig utforming og plassering avklares.

	BOLIG UTENDØRS	GANG/ENTRÉ	STUER OG KJØKKEN (OPPHOLD)	SOVEROM (OPPHOLD)	BAD	WC	VASKEROM	TEKNISK ROM	BOD	FELLES-OMRÅDER
VVS		Vannbåren gulvvarme med termostat. En temperatursone pr rom.	Underlimt vask fra Franke MTG 210-50 el. tilsvarende. Ettgreps blandebatteri/ kjøkkenarmatur med avstengning for oppvaskmaskin fra Tapwell, type ARM984 i krom. el fra tilsvarende leverandør og kvalitet . Vannbåren varme i gulv med termostat. En temperatursone pr rom.	Vannbåren gulvvarme med termostat. En temperatursone pr rom.	Vegghengt toalett med softclose-funksjon fra Duravit, type Darling New el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Betjeningsplate i rustfritt stål, type Skate Cosmopolitan fra Grohe el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dusjvegger i herdet glass med hengsel/ beslag i krom, størrelse og utforming iht plantegning. Type ARC 13 fra INR el. tilsvarende leverandør og kvalitet Servantbatteri fra Tapwell, type EVM071 i krom, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Trykk og termostatstyrt regndusj fra Tapwell, type TVM7200 i krom, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Gulvvarme med termostat. En temperatursone pr rom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet. Sluk i matt krom.	Vegghengt vask med overløp Duravit Vero 25x50cm, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Leveres med pop-up bunnventil. Vegghengt toalett med softclose-funksjon fra Duravit, type Darling New el. tilsvarende leverandør og kvalitet Betjeningsplate i rustfritt stål, type Skate Cosmopolitan fra Grohe el. tilsvarende leverandør og kvalitet Servantbatteri fra Tapwell, type EVM071 i krom, el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Gulvvarme med termostat. En temperatursone pr rom.	**Gjelder hus A:** . Enkel firkantet utslagskum i rustfritt stål nedfelt i benkeplate tilpasset for ”60x60” cm underskap. Ettgreps høyt blandebatteri i krom utførelse type Damixa Rowan eller tilsvarende type og kvalitet. Vannbåren gulvvarme med termostat. En temperatursone pr rom Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet.			Egnet oppvarming hvor nødvendig for å sikre mot frost.
VENTIL-ASJON		Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål. Integrert kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt mot platetopp og eget avkast til over tak. Ventilasjonsrist over og under kjøleskap lakkert i samme farge som standard kjøkken.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling. Teknisk aggregat plassert i bod.	Tallerkenventil i enkel, pen utførelse i hvitlakkert stål, monteres fortrinnsvis i himling.	
ELEKTRO	Et stk. dobbel stikkontakt ved inngangsparti og terrasser på bakkeplan. Utelys styres enten av astrour eller fotocelle. Egne brytere for manuell overstyring av utelys på terrasser.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko RS el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko RS el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dimmerfunksjon til alle lyspunkt.	Stikk-kontakter og lysbrytere leveres i Elko RS el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Styring av lys med tilstedeværelsesdetektorer.	Styring av lys med tilstedeværelsesdetektorer.
Belysningsutstyr/-armaturer	**Utomhus:** Et stk. utendørs lampe ved alle inngangspartier og terrasser type Edge Direct SG el. tilsvarende.	To stk. downlights type SG Soft slim dimtowarm fra SG Armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Farge matt hvit. Plasseres parvis.	**Kjøkken:** Takpunkt i himling, 1-2 stk avhengig av størrelse på rom. Farge matt hvit. Punkt for og tilkobling av LED-striper under overskaper. **Stue:** Ett til to stk. takpunkter avhengig av størrelse på rom.	Takpunkt i himling ett - to stk avhengig av størrelse på rom.	**Himling alle bad:** Fire stk. downlights type SG Soft slim dimtowarm fra SG Armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Farge matt hvit. Plasseres parvis. **Himling over speil på hovedbad:** LED-stripe i hvitlakkert aluprofil, lengde 1,4 - 2m, opalt glass. **Vegg til siden for speil på sekundærbad:** Et stk. Glo-ball mini fra Flos.	**Himling:** To stk. downlights type SG Slim Soft dimtowarm fra SG Armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Farge matt hvit, antall og jevnhet iht til krav og planløsning **Vegg:** Forberedes med et stk. veggpunkt over vask, nøyaktig plassering avklares”	Takpunkt et stk. Disc 290 TW hvit, SG armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet.”	Takpunkt et stk. Disc 290 TW hvit, SG armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet.”	Takpunkt et stk. Disc 290 TW hvit, SG armaturen el. tilsvarende leverandør og kvalitet.”	**Sykkelskur/ felles utvendig bod/teknisk rom:** Det skal medtas robuste armaturer som tåler omgivelsene og som stilmessig passer omgivelsene.
Uttak tele/ data, og elektro annet	Utelys styres enten av astrour eller fotocelle. Egne brytere for manuell overstyring av utelys på terrasser.		Standard Elko Plus White el. tilsvarende leverandør og kvalitet. Dobbel CAT. 6.		Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet.		Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet.	Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet.		

Bekkestua, 23.02.2024

FRØY | BEKKESTUA

froy.pilares.no

DNB Eiendom

KJØPEKONTRAKT
Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 912210943
Formidlingsnr: 912240175

Mellom:

Selger
Bekkestua Utvikling AS v/Einar Loktu

Adresse
Wergelandsveien 7, 0167 Oslo

og

Kjøper
Eivind Børresen

Adresse
Orrebakken 14, 0789 Oslo

Tlf: 93267000 / E-post: eb@forstaden.no

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 17, bnr 3 i Bærum kommune.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.
Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- bolig nr. A3
- tilhørende terrasse/uteareal
- sportsbod
- biloppstillingsplass i carport
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr 12 850 000,-
***tolvmillioneråttehundreogfemtitusenkroner

Betalingsplan:

1.1 Delinnbetaling kr 100 000,- v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	100 000,-
1.2 Kontant innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	12 750 000,-
Til sammen	Kr	12 850 000,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Dokumentavgift	Kr	124 400,-
Pantattest kjøper	Kr	240,-
SK Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr	500,-
SK Tinglysningsgebyr skjøte	Kr	500,-
Totale omkostninger	Kr	125 640,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kroner 35 047,- pr. kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 740,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

3. FORBEHOLD

Kjøper tar følgende forbehold: Med forbehold om at overtagelsen av boligen, kan utsettes inntil 3 mnd. etter normal overtagelse.

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen for byggetrinn 1:

- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart
- vedtak om byggestart i styret i utviklingsselskapet, som krever tilfredsstillende byggelånsfinansiering, inngått entrepriseavtale og at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 31.12.2024 kl. 18:00. .

Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1506 70 17053, KID: 91221094328**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør.

Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **912210943** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSER

Selger vil utstede et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

24.01.1902 - Dokumentnr: 990102 - Bestemmelse om gjerde
20.02.1903 - Dokumentnr: 900082 - Bestemmelse om deleforbud
10.01.1906 - Dokumentnr: 900232 - Bestemmelse om deleforbud
04.09.1930 - Dokumentnr: 900414 - Elektriske kraftlinjer
31.01.1963 – Dokumentnr: 300557 – Bestemmelse om vann/kloakk.
15.05.1970 - Dokumentnr: 303615 - Bestemmelse om veg

23.04.1971 - Dokumentnr: 300779 - Best. om vann/kloakkledn.
23.04.1971 - Dokumentnr. 302780 – Bestemmelse om vannledn.
07.05.1971 - Dokumentnr: 303130 - Best. om vann/kloakkledn.
30.12.1996 - Dokumentnr: 36588 - Best. om vann/kloakkledn.
31.08.2022 – Dokumentnr: 961492 – Bruksrett

Selger er i gang med å rydde i heftelsesbilde for grunnboken for tidligere, utdaterte heftelser. Utfallet av dette arbeidet er pt ikke kjent.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. TINGLYSING

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

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

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

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av selgers representanter til eget tilvalgsmøte. Selger/entreprenør utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Byggetiden for boligene er anslått å være 16-18 mnd. pr. byggetrinn. Under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 30.12.2024, planlegges boligene ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal 2025 til 1. kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense

skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

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

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. FORSIKRING

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart så snart årstiden og vekstsesong tillater det.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader er jf. prisliste i salgsprospekt stipulert til kr 2 134,00 pr. måned for første driftsår. Det vil fastsettes et akontobeløp for oppvarming og oppvarming av varmtvann i forkant av overtagelsene. Beløpet fastsettes på bakgrunn av energiprisene på tidspunktet for fastsettelse, men estimeres pr i dag til 10-20 kroner pr kvm. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av sameiet vil bli. Selger planlegger at den enkelte bruksenhet vil bestå av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter f.eks. bod, uteareal og plass i carport. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 80 000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha

anledning til å videreselge jf. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele biloppstillingsplasser i carport.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden dersom det blir trinnvis utbygging.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

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

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- Prisliste datert 27.06.2024
- Eiendommen fra A-Å i prospekt, sist revidert juni 2024
- Romskjema og leveransebeskrivelse i prospekt, datert 23.05.23
- Kontrakts- og plantegning i prospekt datert juni 2024
- Fasade- og snittegninger datert 26.08.22
- Utomhusplan datert 10.10.22 i prospekt
- Utkast sameievedtekter datert 16.05.23 i prospekt
- Utkast budsjett datert 16.05.23 i prospekt
- Øvrig salgsprospekt datert juni 2024
- Reguleringsplan m/bestemmelser i prospekt
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

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

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

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

Sted, dato	Sted, dato
Som selger:	Som kjøper:
Bekkestua Utvikling AS v/Einar Loktu	Eivind Børresen

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Børresen, Eivind	27.11.1973	BANKID	20.09.2024 10:59
Loktu, Einar	16.01.1995	BANKID	17.09.2024 13:29

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

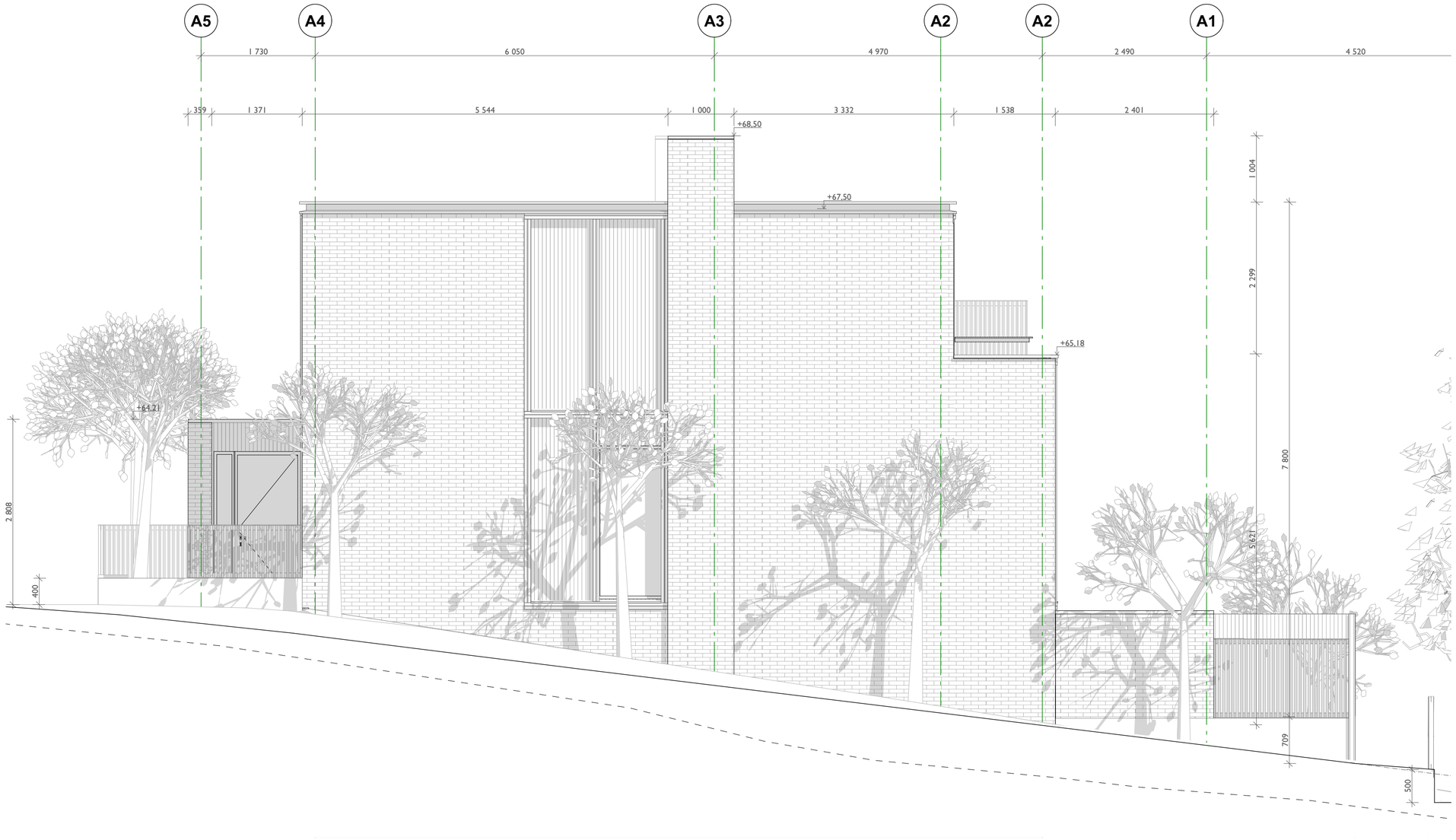


KONTRAKTSBILAG

Gjelder ved kjøp av bolig i prosjektet FRØY Bekkestua

Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende kontraktsbilag:

- Prisliste
- Eiendommen fra A-Å i prospekt
- Romskjema og leveransebeskrivelse i prospekt
- Kontrakts- og plantegning i prospekt
- Fasade- og snittegninger
- Utomhusplan i prospekt
- Utkast sameievedtekter i prospekt
- Utkast budsjett i prospekt
- Øvrig salgsprospekt
- Reguleringsplan m/bestemmelser i prospekt
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- For bustadoppføringslova se lovtekst på lovdata.no



1:50 Fasade Nordøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A04	01

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

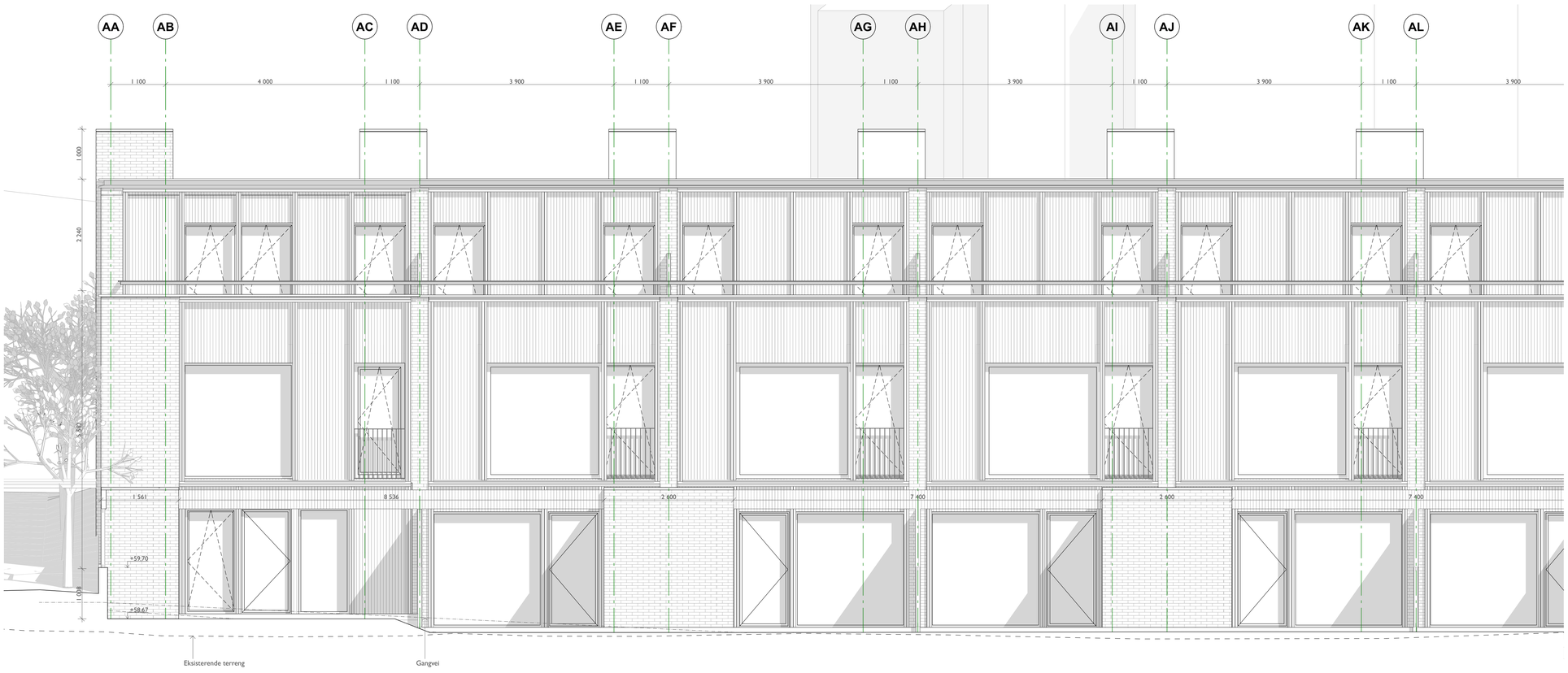
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-A04
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordvest



1:50 Fasade Nordvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A02	01

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

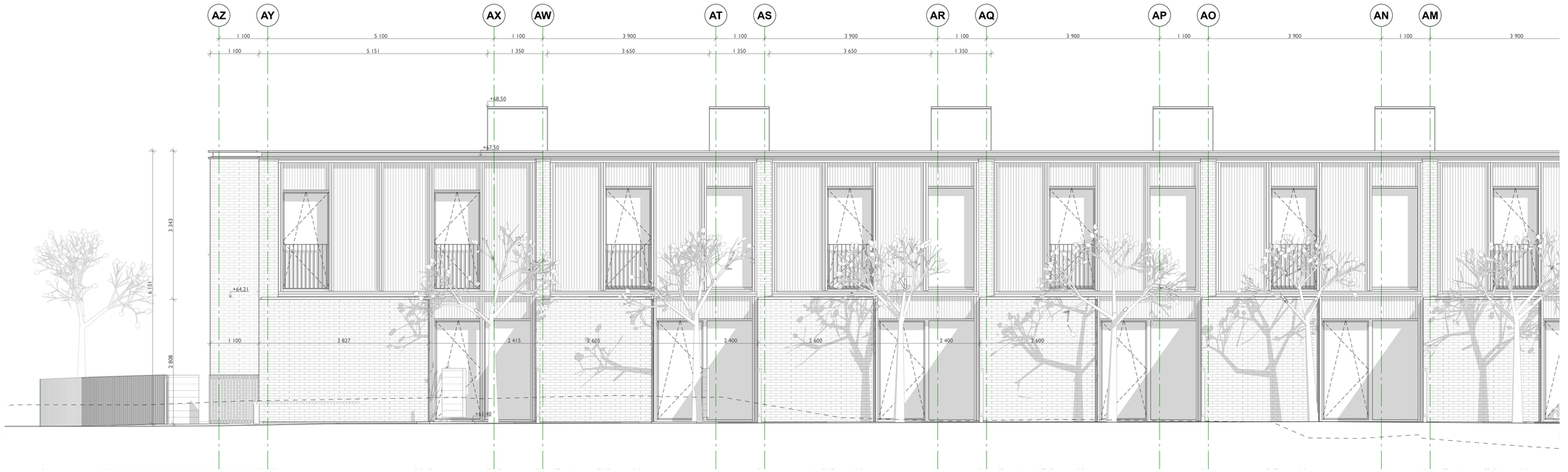
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus A

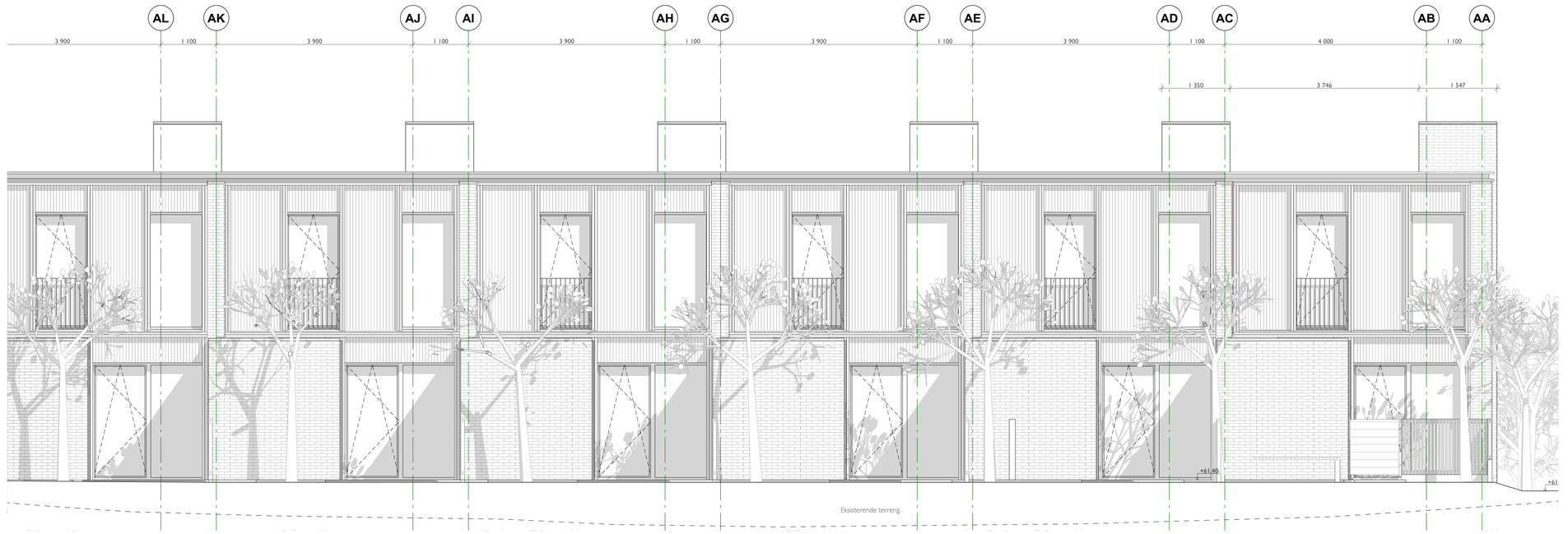
Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato:
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-A02 Rev.nr: 01
Filnavn: 220824_Fray_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydøst



1:50 Fasade Sydøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A01	01

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

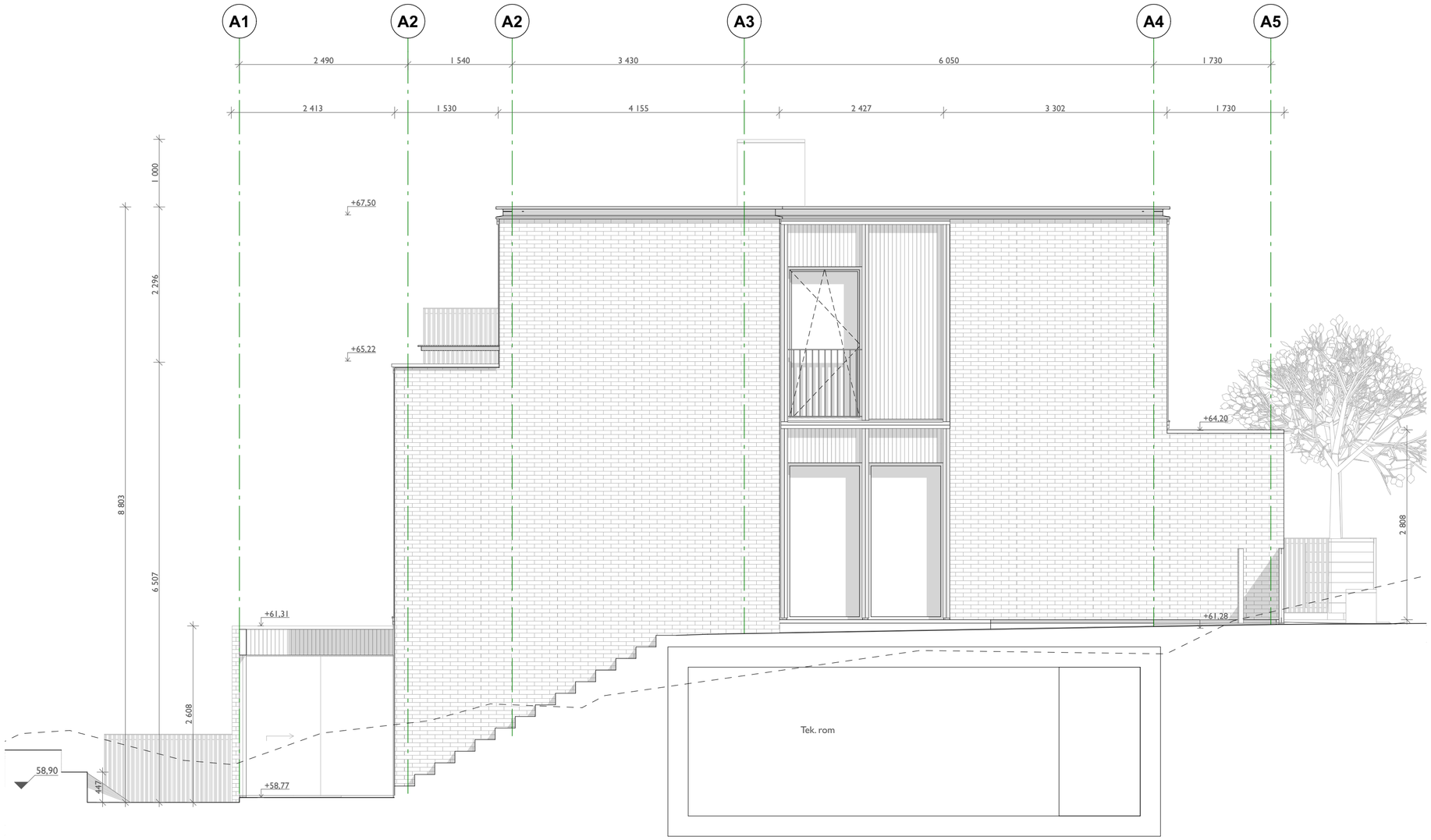
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning
Fasade Sydøst Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-A01 Rev.nr 01
Filnavn 220824_Fray_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A03	01

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

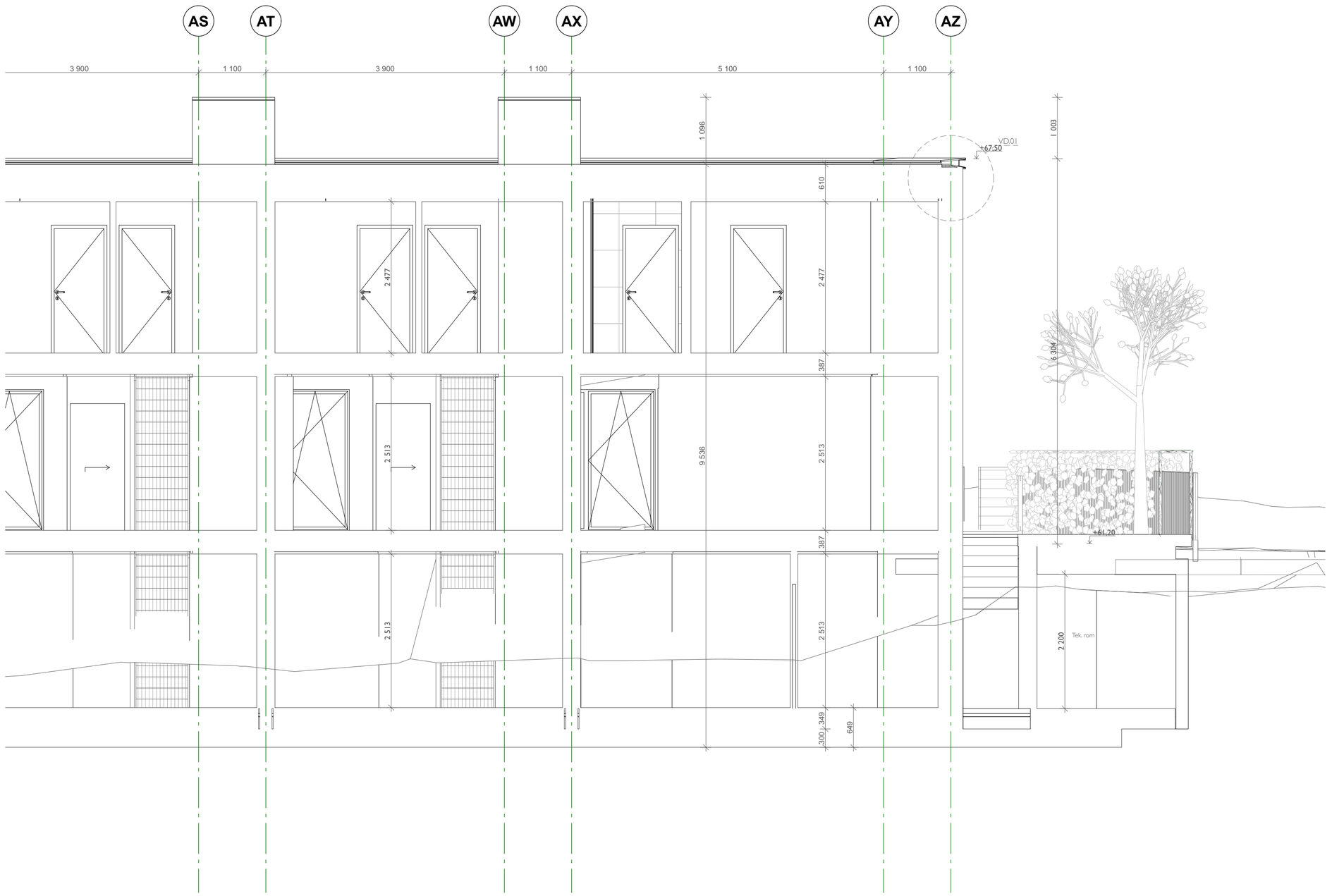
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr: A40-A03
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Hus A Snitt aD

Tegningsnr.
A30-A02

Revisjon nr.
01

Type tegning:
Hus A Snitt aD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

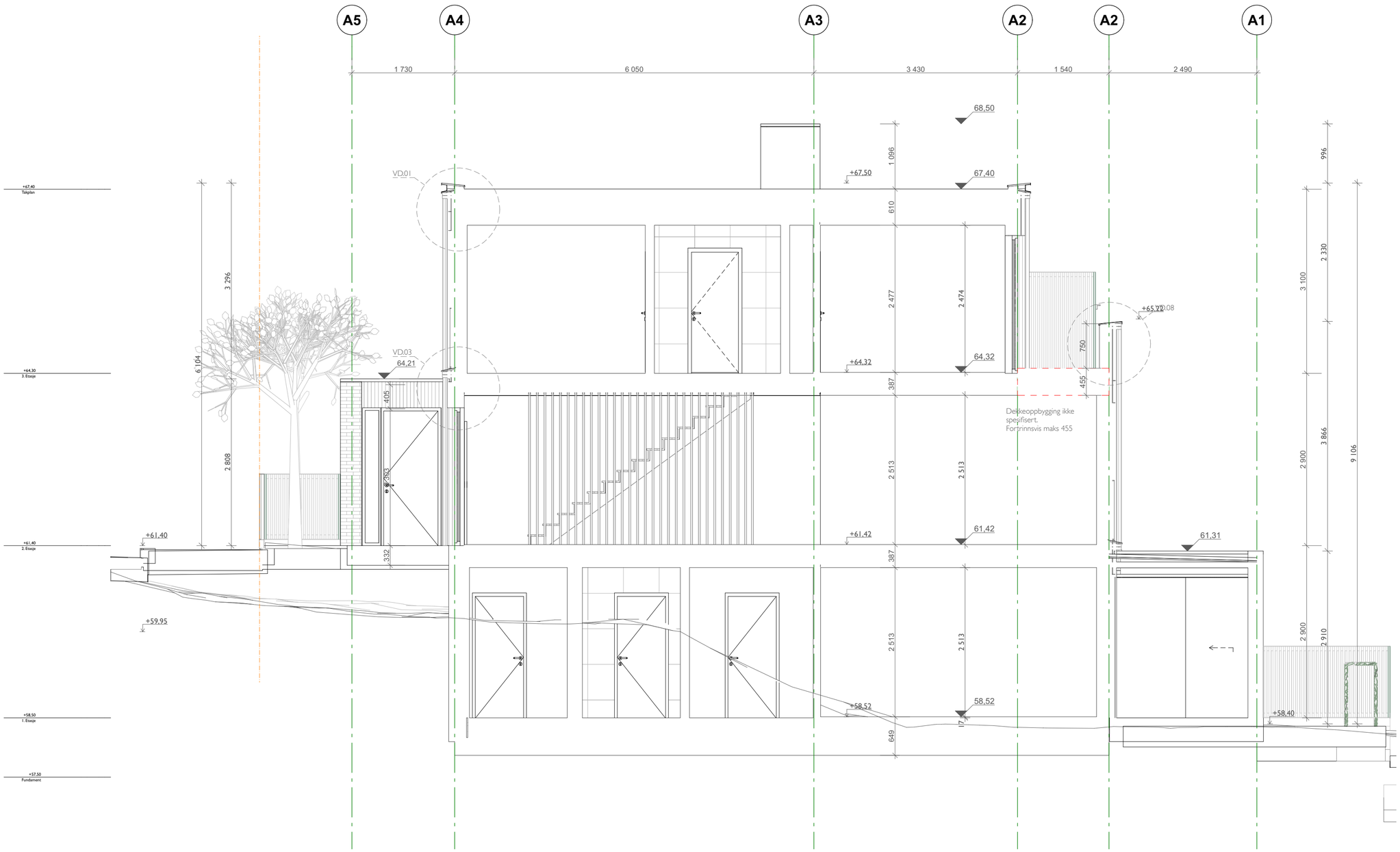
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus A Snitt aD

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-A02
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr.: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr.: A30-A01

Revisjon nr.: 01

Type tegning: Hus A Snitt aA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning: Hus A Snitt aA

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-A01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr.: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C04	01

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB / Kontroll OK	Tegningsnr: A40-C04
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C01	01

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato:
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-C01 Revnr: 01
Filnavn: 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C02	01

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

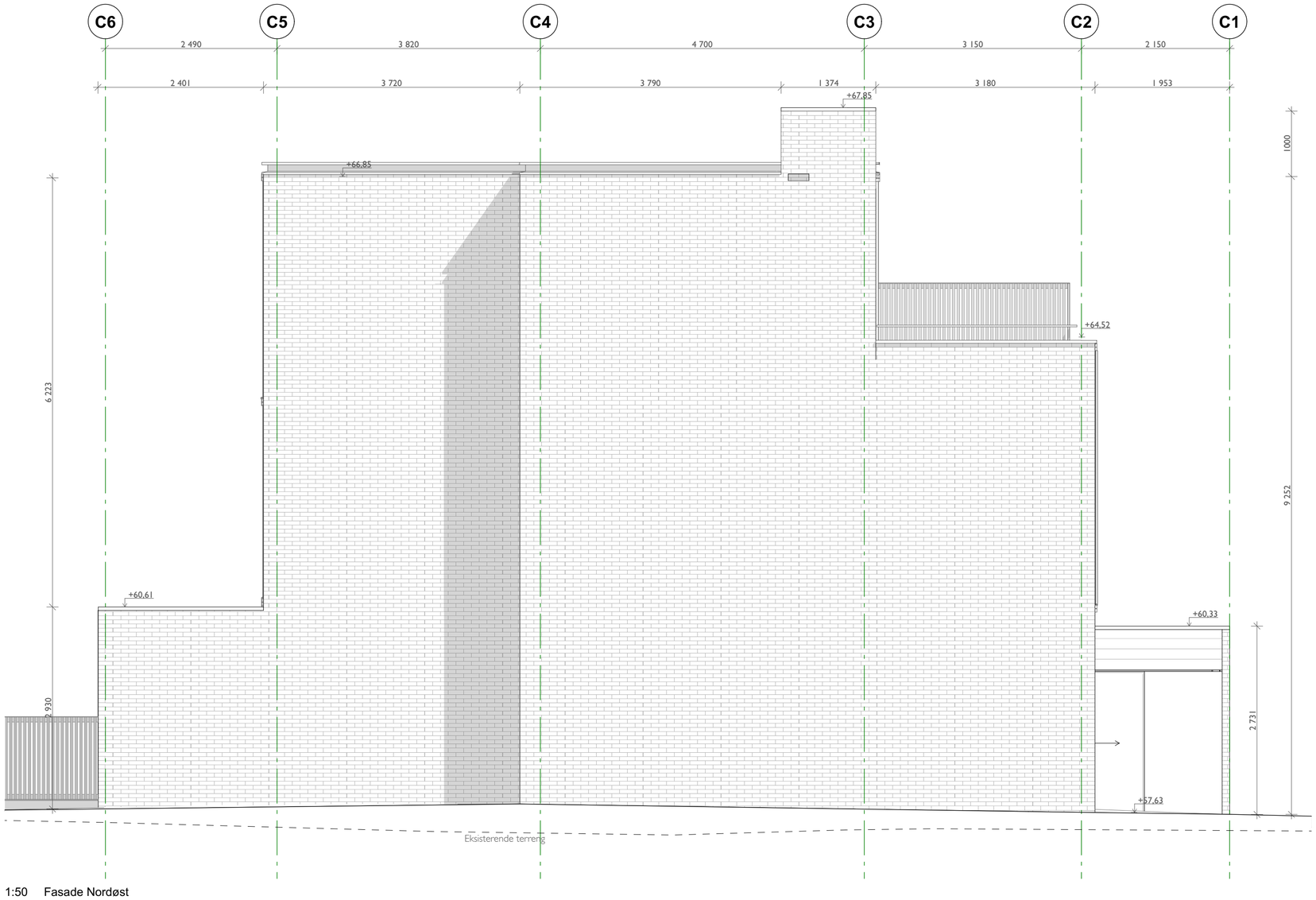
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign. MDB Kontroll AB	Tegningsnr.: A40-C02 Revnr. 01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C03	01

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

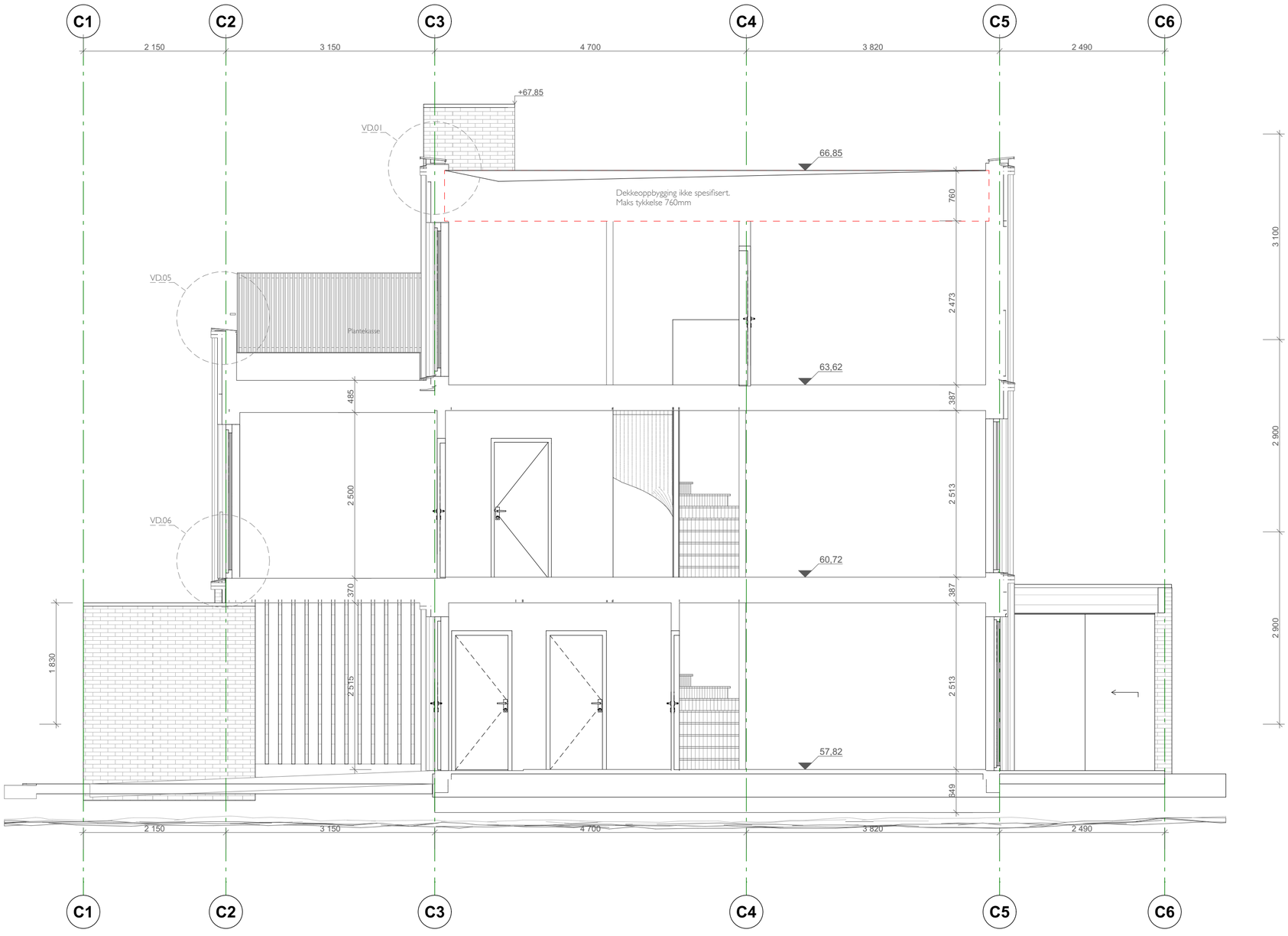
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-C03
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr:
A30-C01

Revisjon nr:
01

Type tegning:
Hus C Snitt cA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

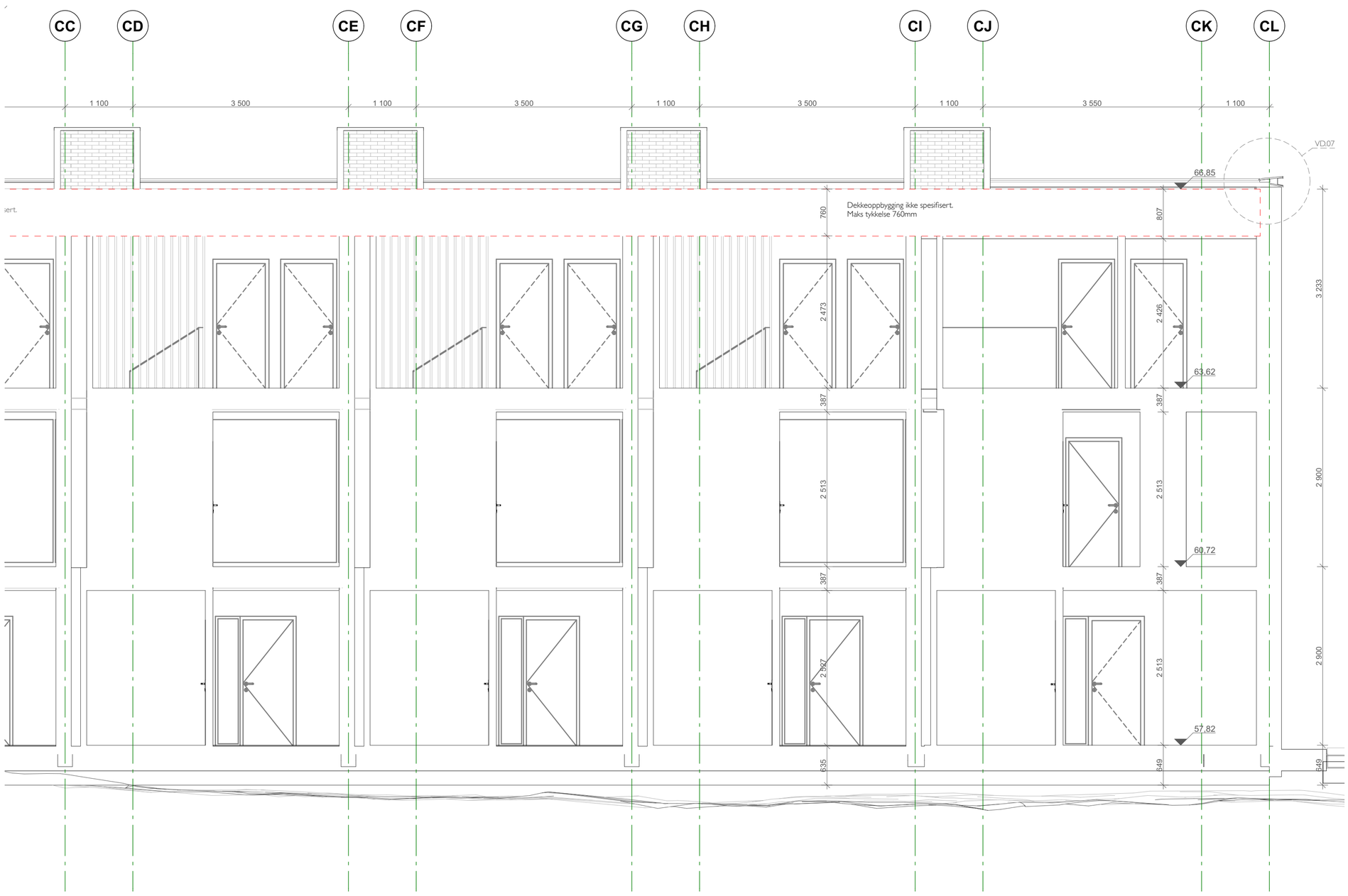
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus C Snitt cA

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB, Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-C01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Hus C Snitt cD

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A30-C02	01

Type tegning:
Hus C Snitt cD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

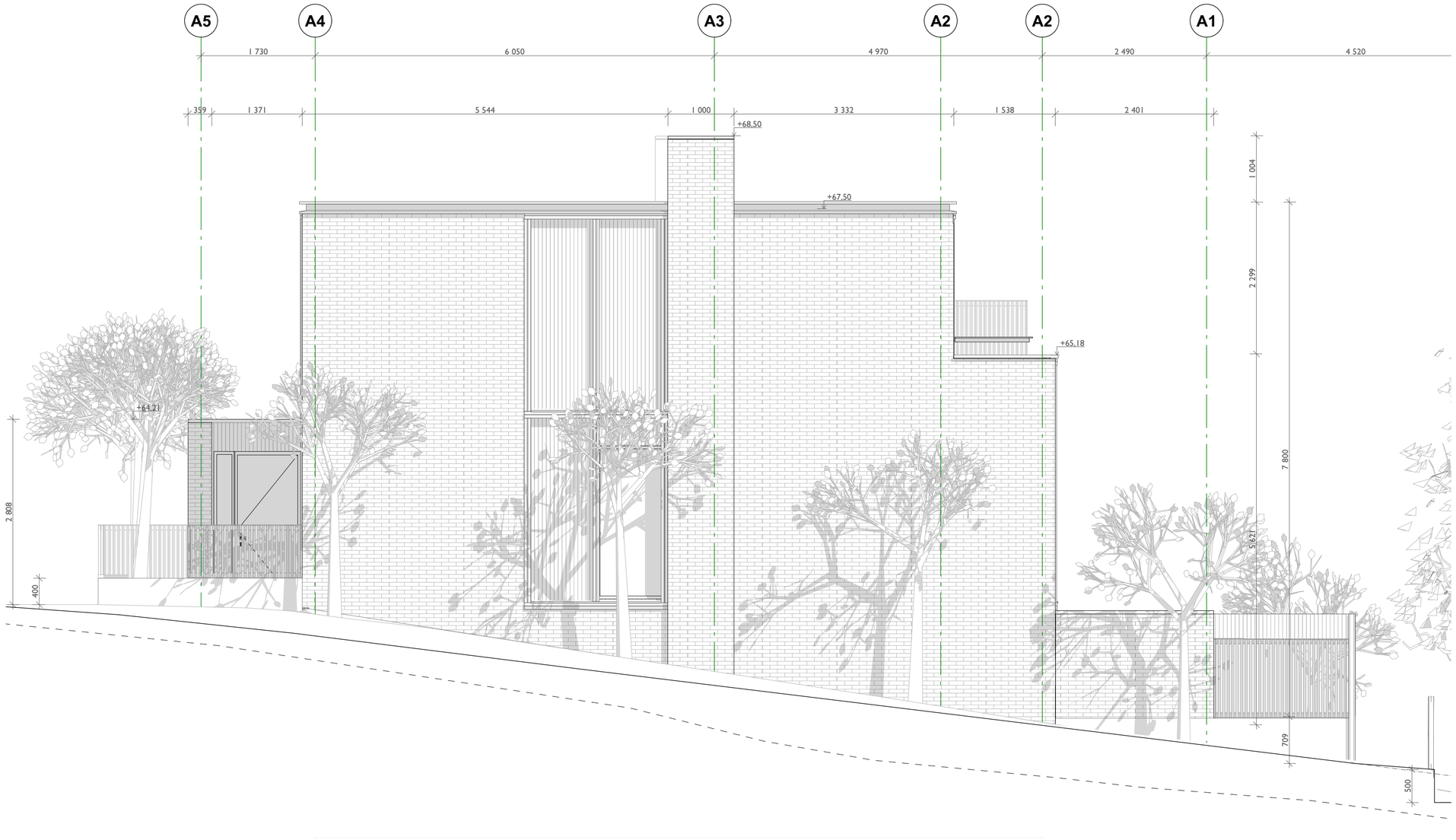
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus C Snitt cD

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-C02
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A04	01

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-A04
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-B01	01

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus B

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign. MDB Kontroll AB	Tegningsnr.: A40-B01 Rev.nr: 01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C04	01

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

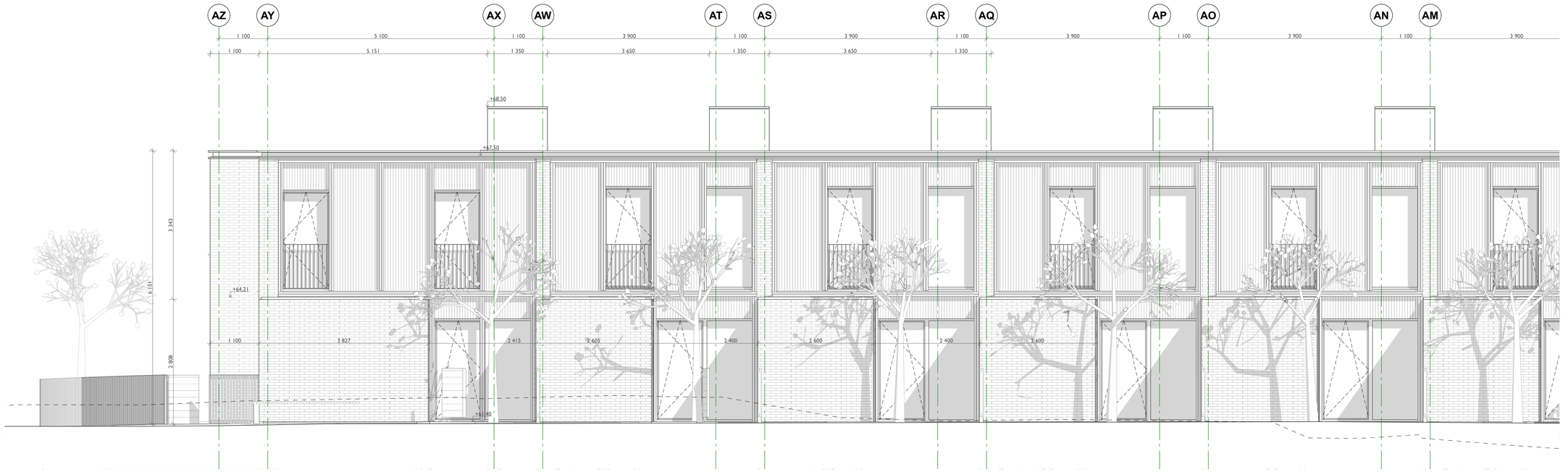
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus C

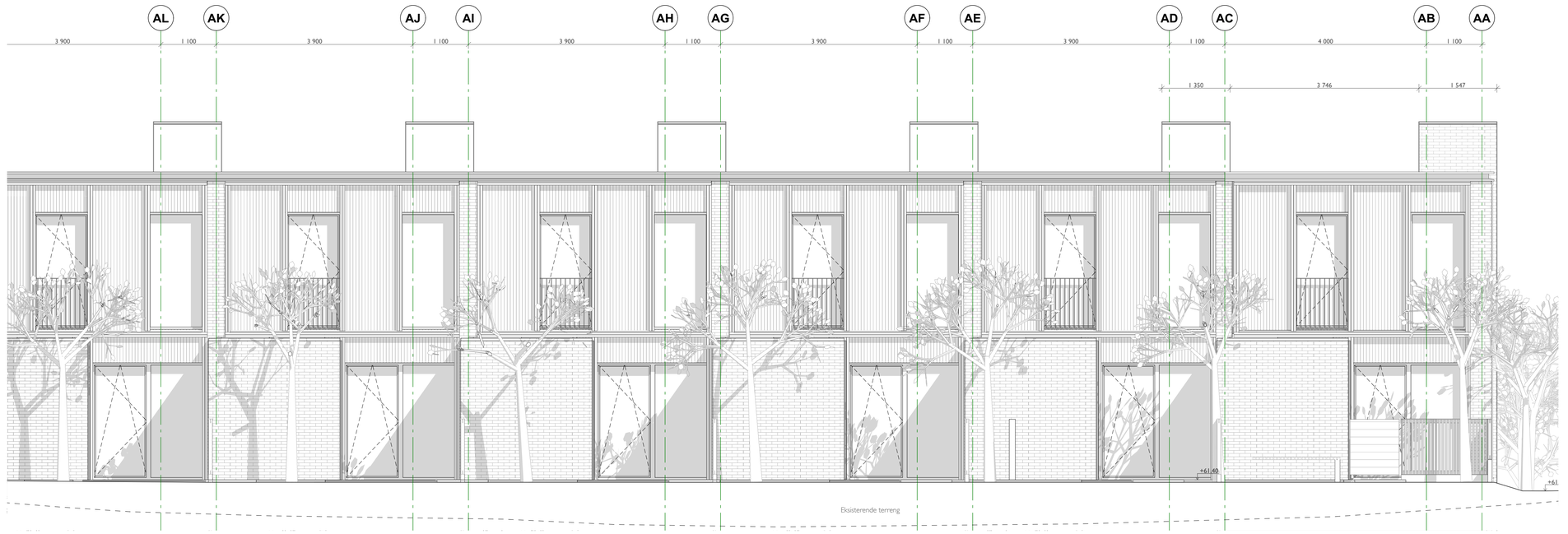
Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB / Kontroll OK	Tegningsnr: A40-C04
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydøst



1:50 Fasade Sydøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A01	01

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

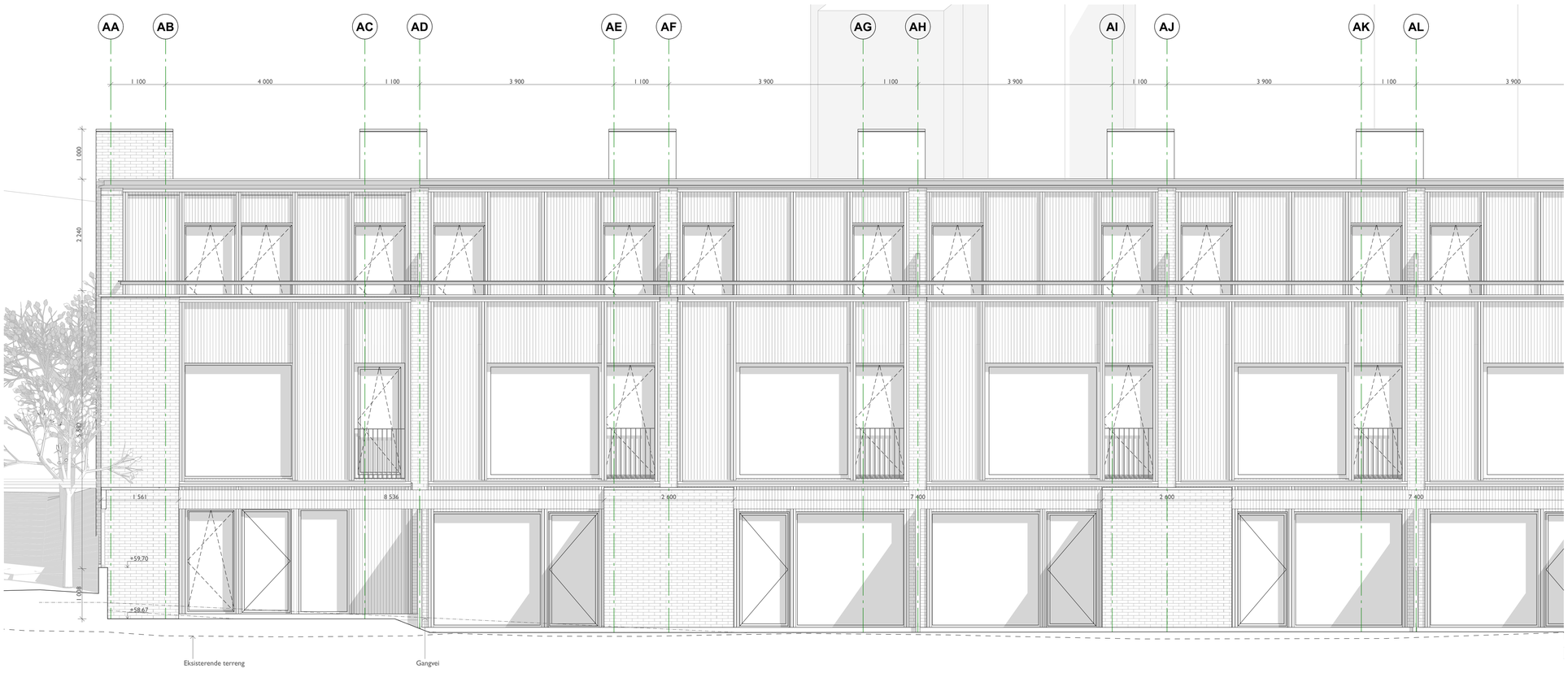
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning
Fasade Sydøst Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-A01 Rev.nr 01
Filnavn 220824_Fray_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordvest



1:50 Fasade Nordvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A02	01

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

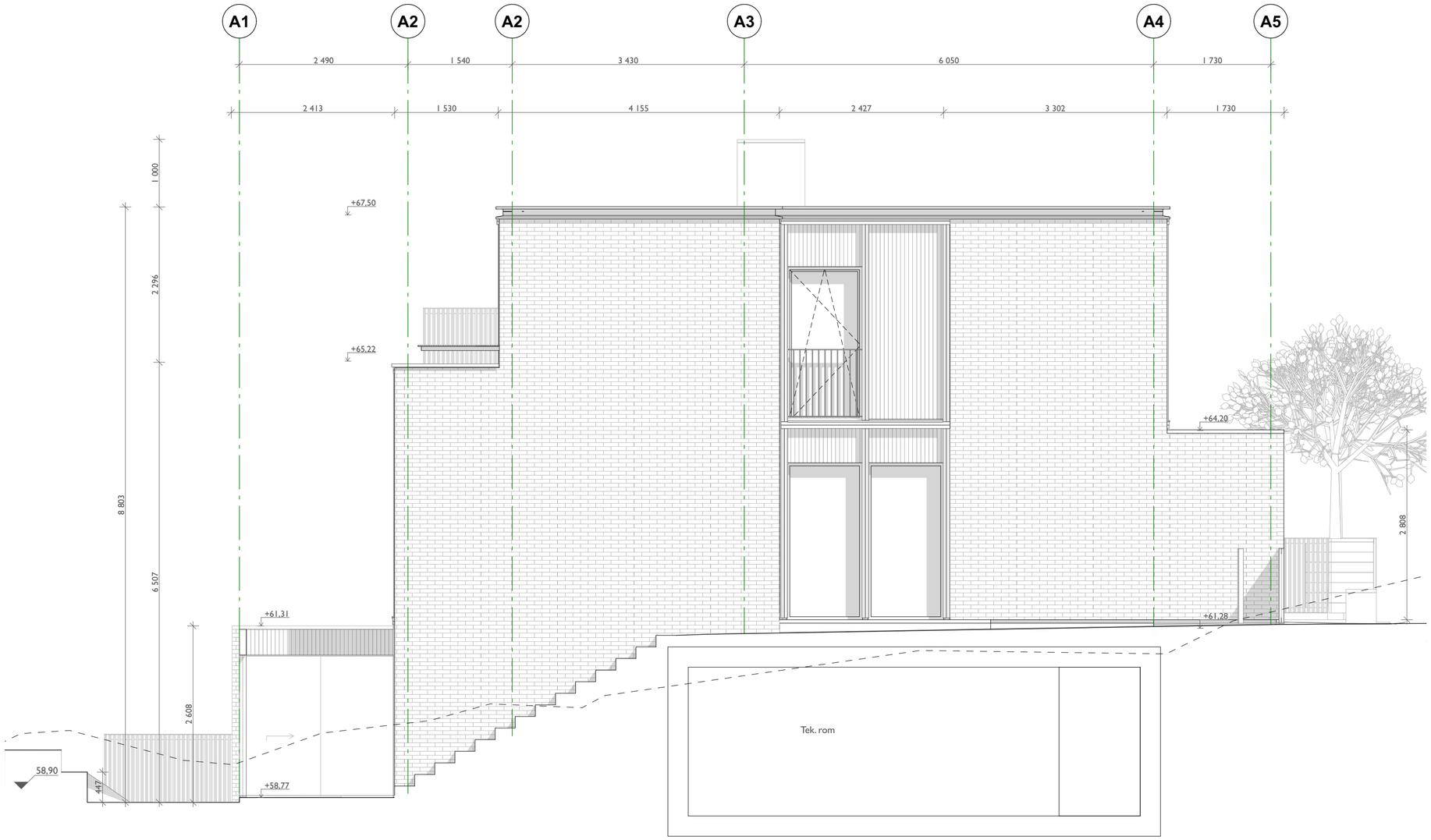
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato:
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-A02 Rev.nr: 01
Filnavn: 220824_Fray_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-A03	01

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

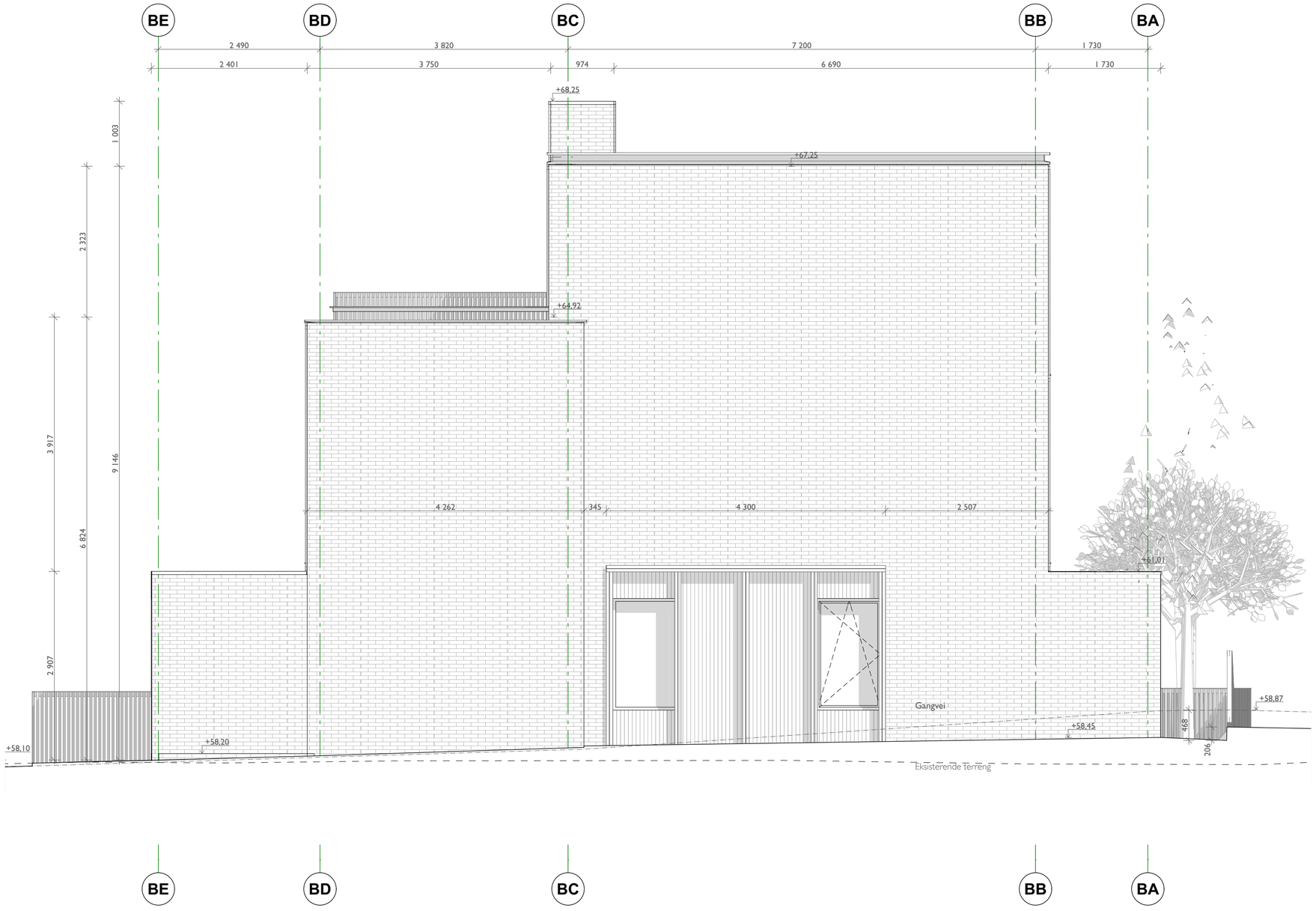
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus A

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr: A40-A03
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-B03	01

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

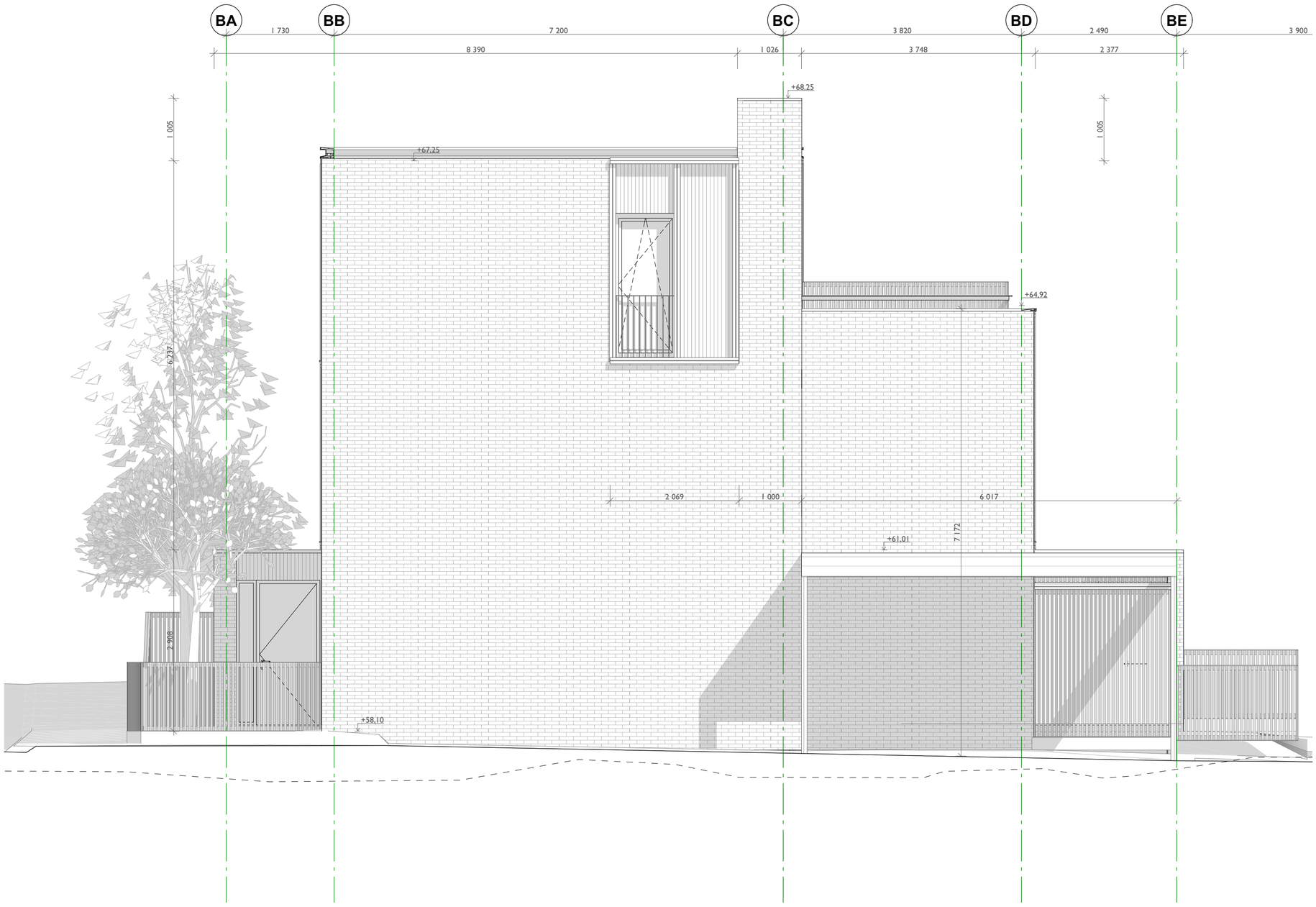
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus B

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB, Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-B03
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-B04	02

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	02	Tilført nytt vindu med treomramming gavlvegg B1 + D1	12.10.2021	AB	OK

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus B

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-B04
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C01	01

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordvest Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder:	Dato:
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-C01 Revnr: 01
Filnavn: 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C02	01

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

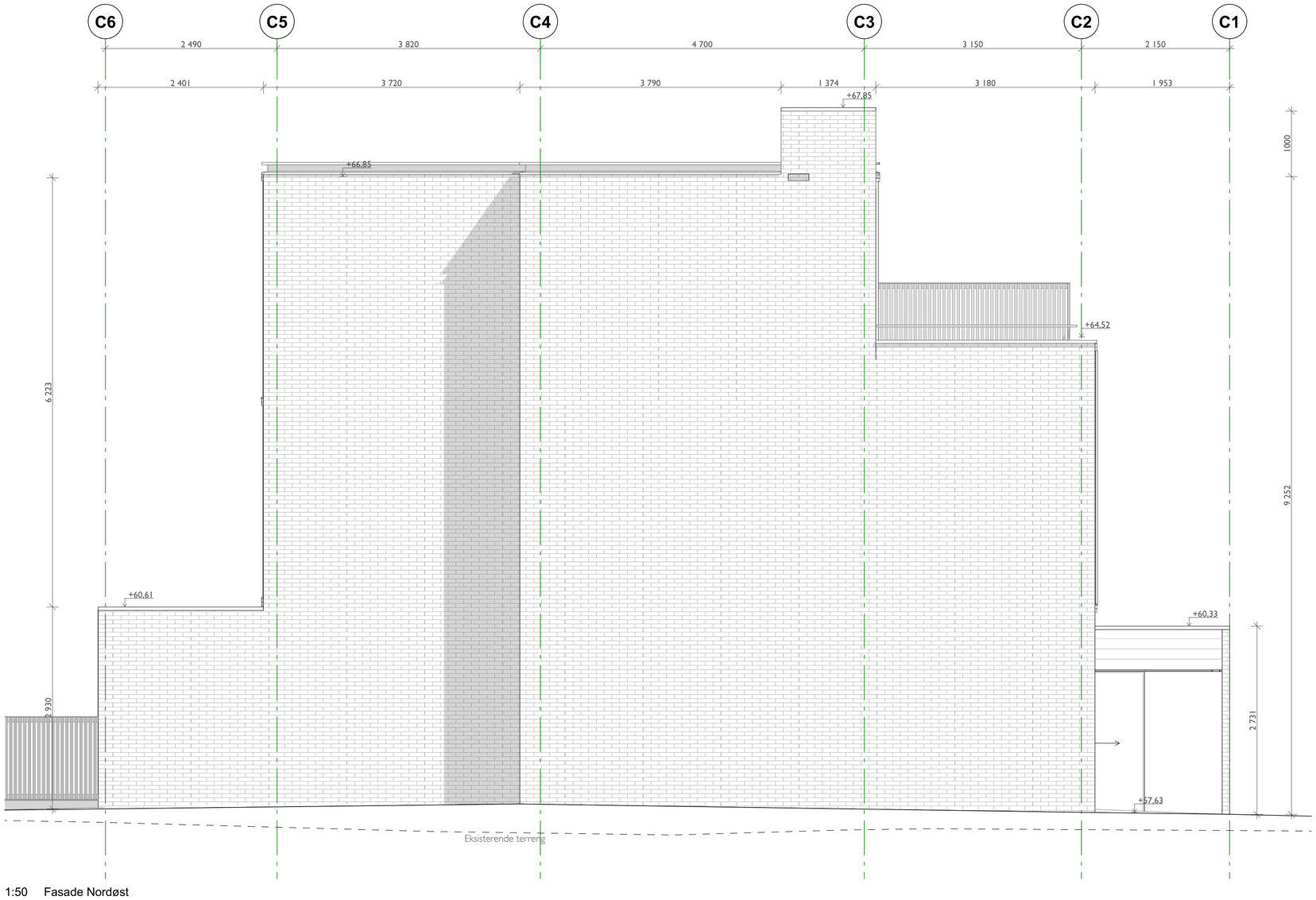
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydøst Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign. MDB Kontroll AB	Tegningsnr.: A40-C02 Revnr. 01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Nordøst

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-C03	01

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus C

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Nordøst Hus C

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A40-C03
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Fasade Sydvest

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A40-B02	01

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Fasade Sydvest Hus B

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk: A1 _ 1:100 A3 _ 1:200
Kontroll prosjekt.: Sign MDB Kontroll AB	Tegningsnr: A40-B02 Rev.nr: 01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr:
A30-B02

Revisjon nr:
02

Type tegning:
Hus B Snitt bD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	01	Rettet tekst	12.10.2021	AB	OK

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

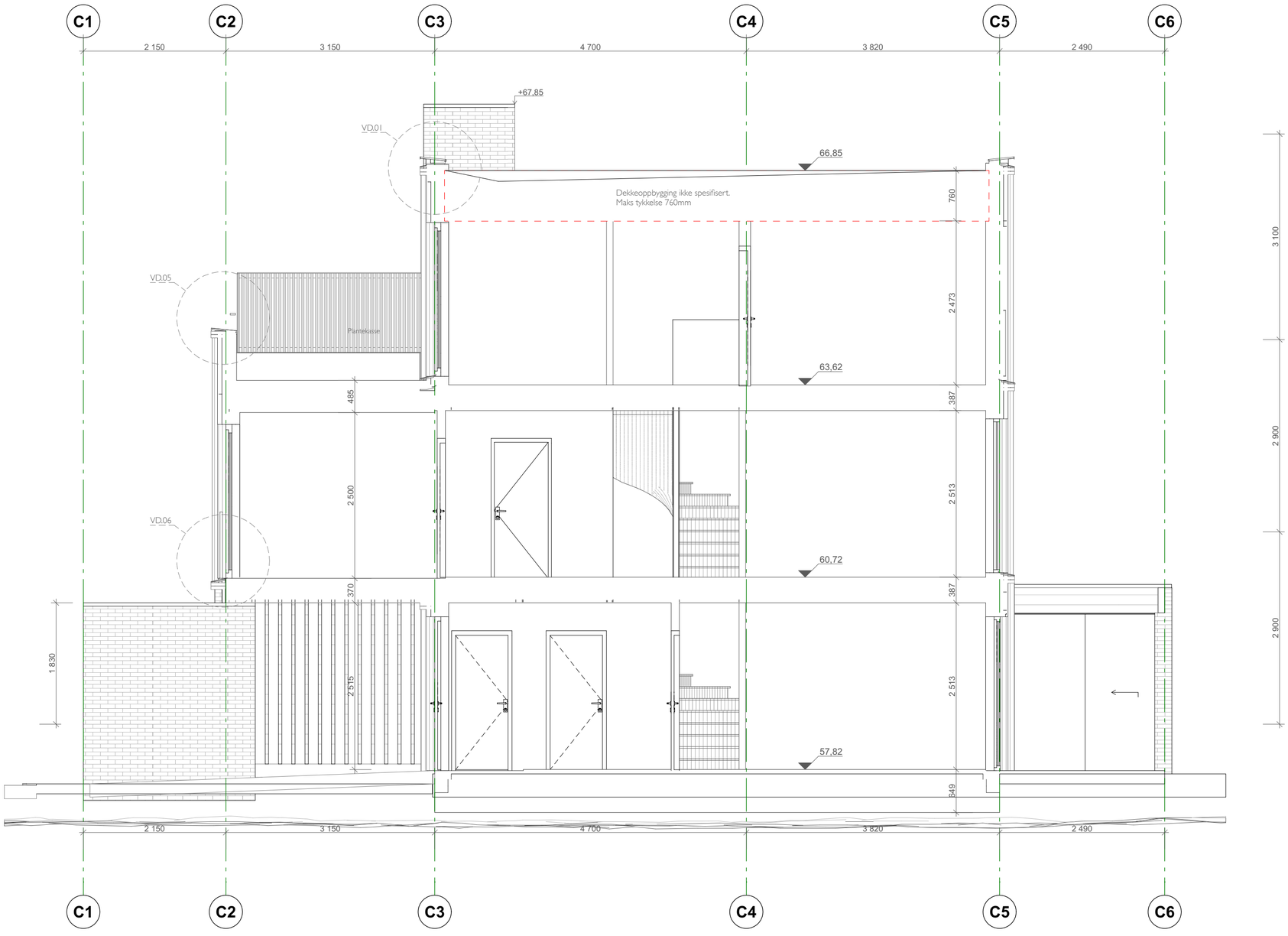
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus B Snitt bD

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-B02
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr:
A30-C01

Revisjon nr:
01

Type tegning:
Hus C Snitt cA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

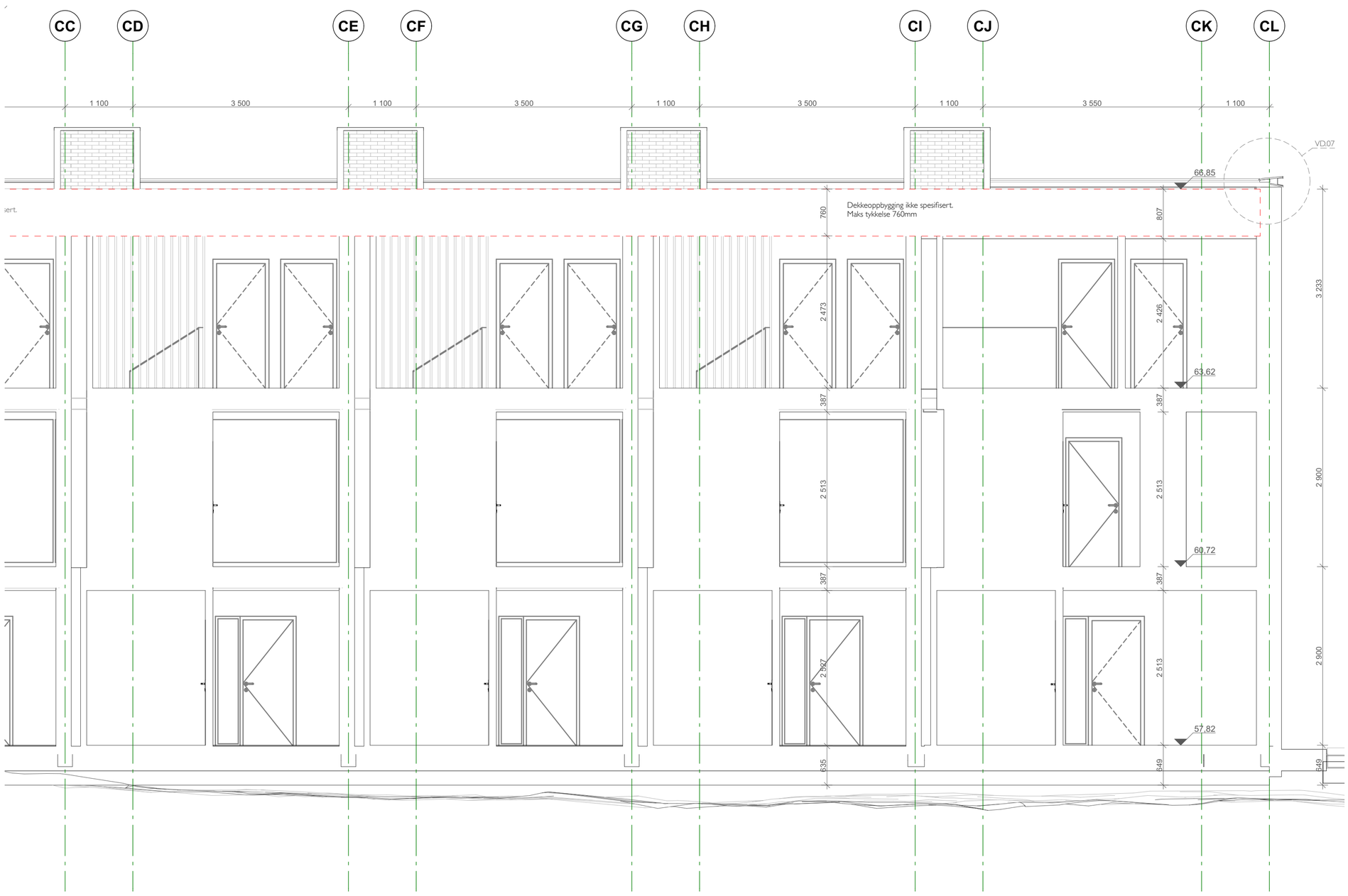
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus C Snitt cA

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB, Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-C01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Hus C Snitt cD

Tegningsnr:	Revisjon nr:
A30-C02	01

Type tegning:
Hus C Snitt cD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

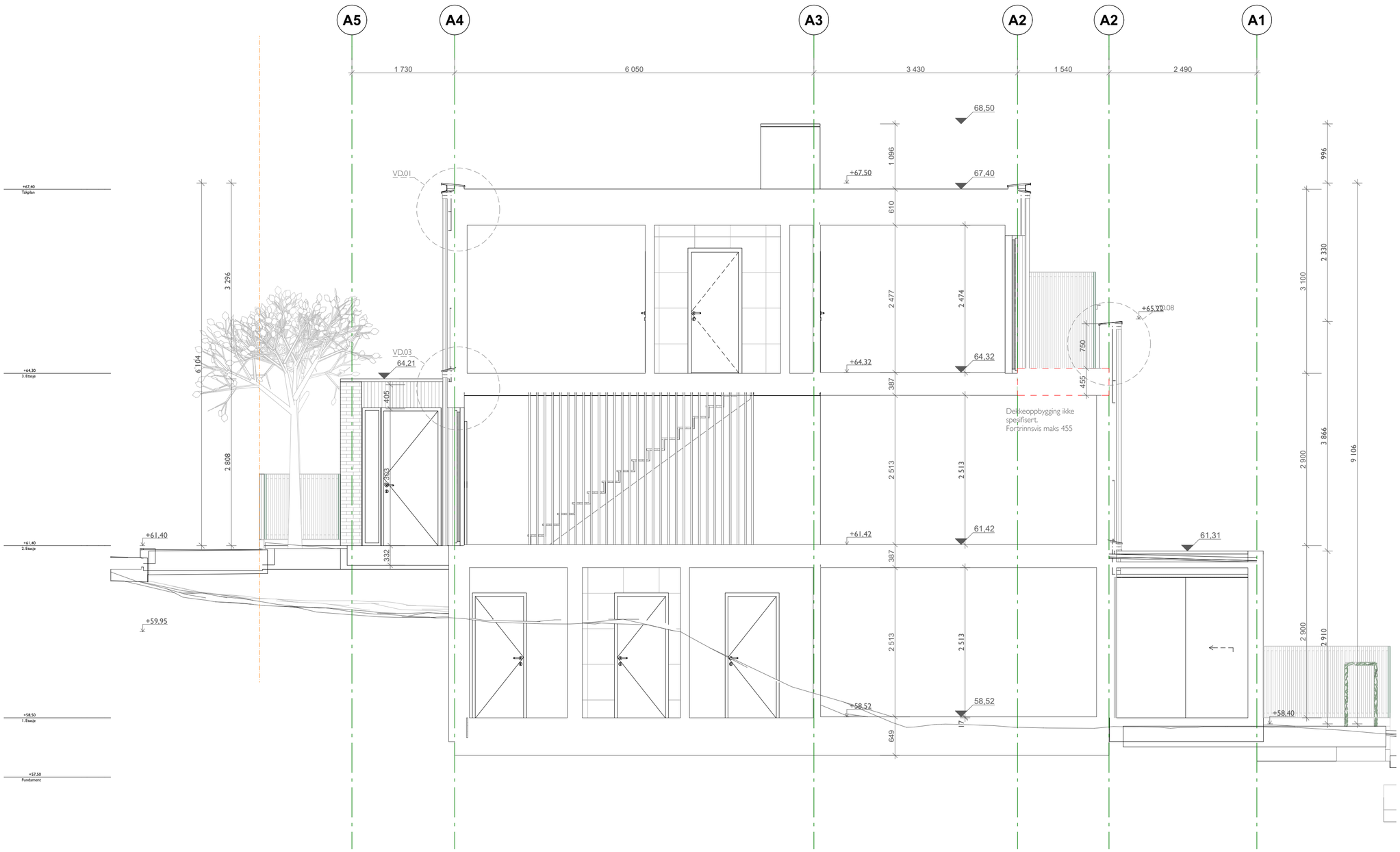
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus C Snitt cD

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-C02
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr.: A30-A01

Revisjon nr.: 01

Type tegning: Hus A Snitt aA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

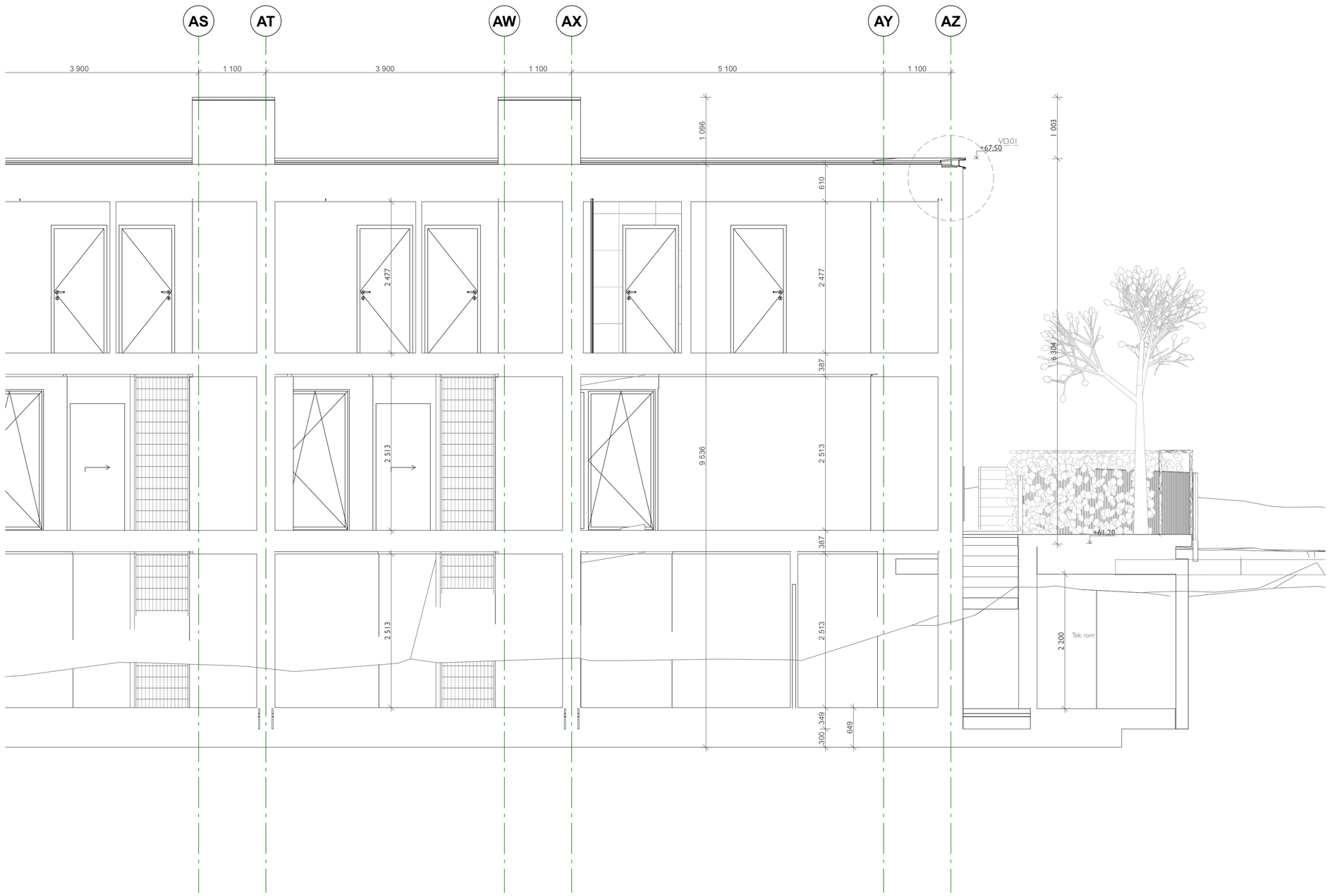
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning: Hus A Snitt aA

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-A01
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr.: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:50 Hus A Snitt aD

Tegningsnr.
A30-A02

Revisjon nr.
01

Type tegning:
Hus A Snitt aD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt
Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

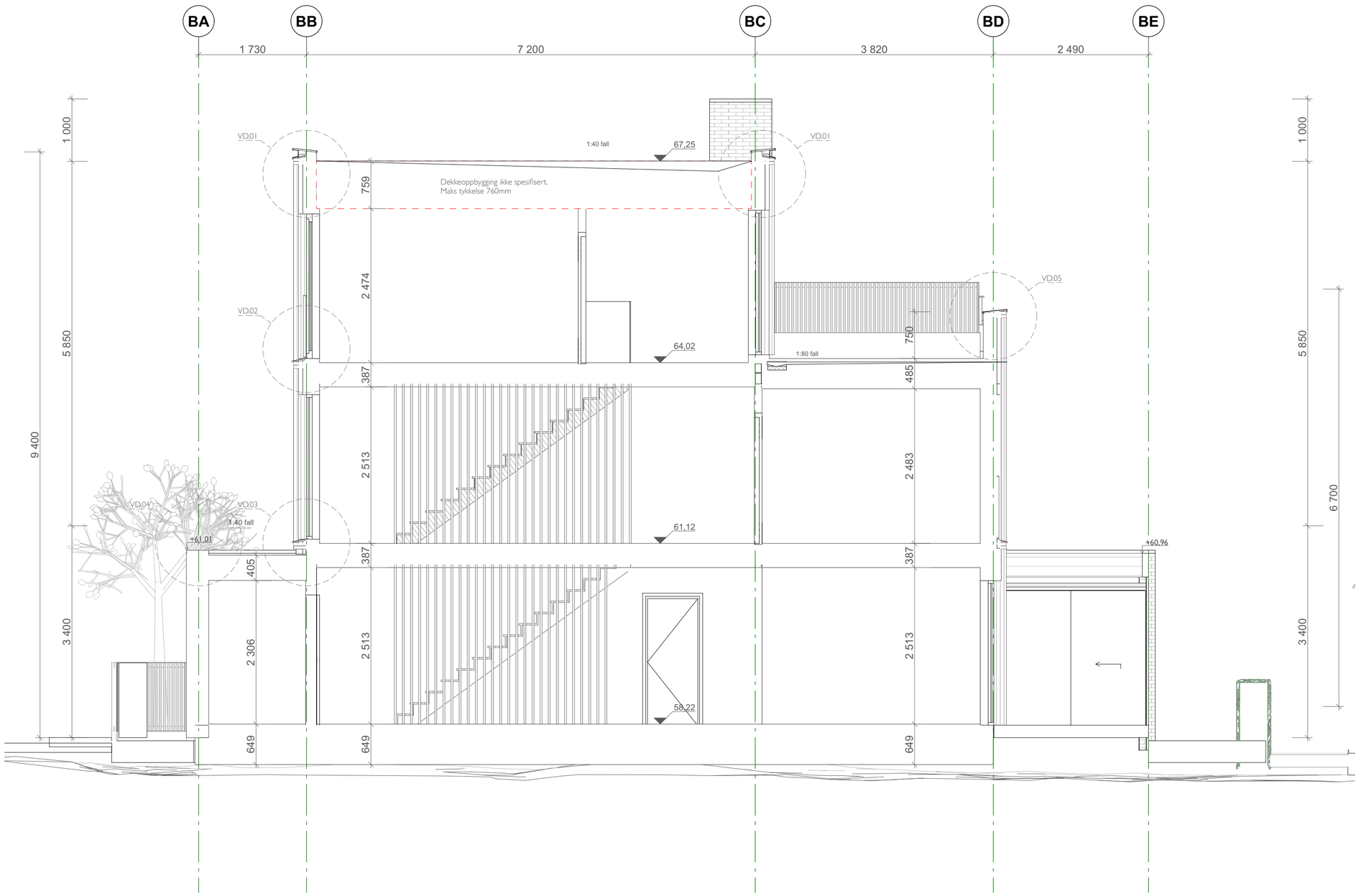
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Hus A Snitt aD

Fase
Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-A02
Filnavn 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr.: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tegningsnr.: A30-B01

Revisjon nr.: 01

Type tegning: Hus B Snitt bA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Dekke - og veggoppbygning er ikke spesifisert.
Målene er maks tykkelser.

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 90774714
andrea@r21.no

Prosjekt: Frøytunet - 30 rekkehus
Frøytunveien 5-7, 1357 Bekkestua
Gnr/Bnr 17/35

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Hus B Snitt bA

Fase: Rammesøknad

Prosjektleder	Dato
Andrea Brækkan	26.08.2022
Prosjektnr.: 2035	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt.: Sign. AB, Kontroll OK	Tegningsnr.: A30-B01
Filnavn: 220824_Frøy_2035.pln	Rev.nr: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Bærum	3024	-	17	/	35	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

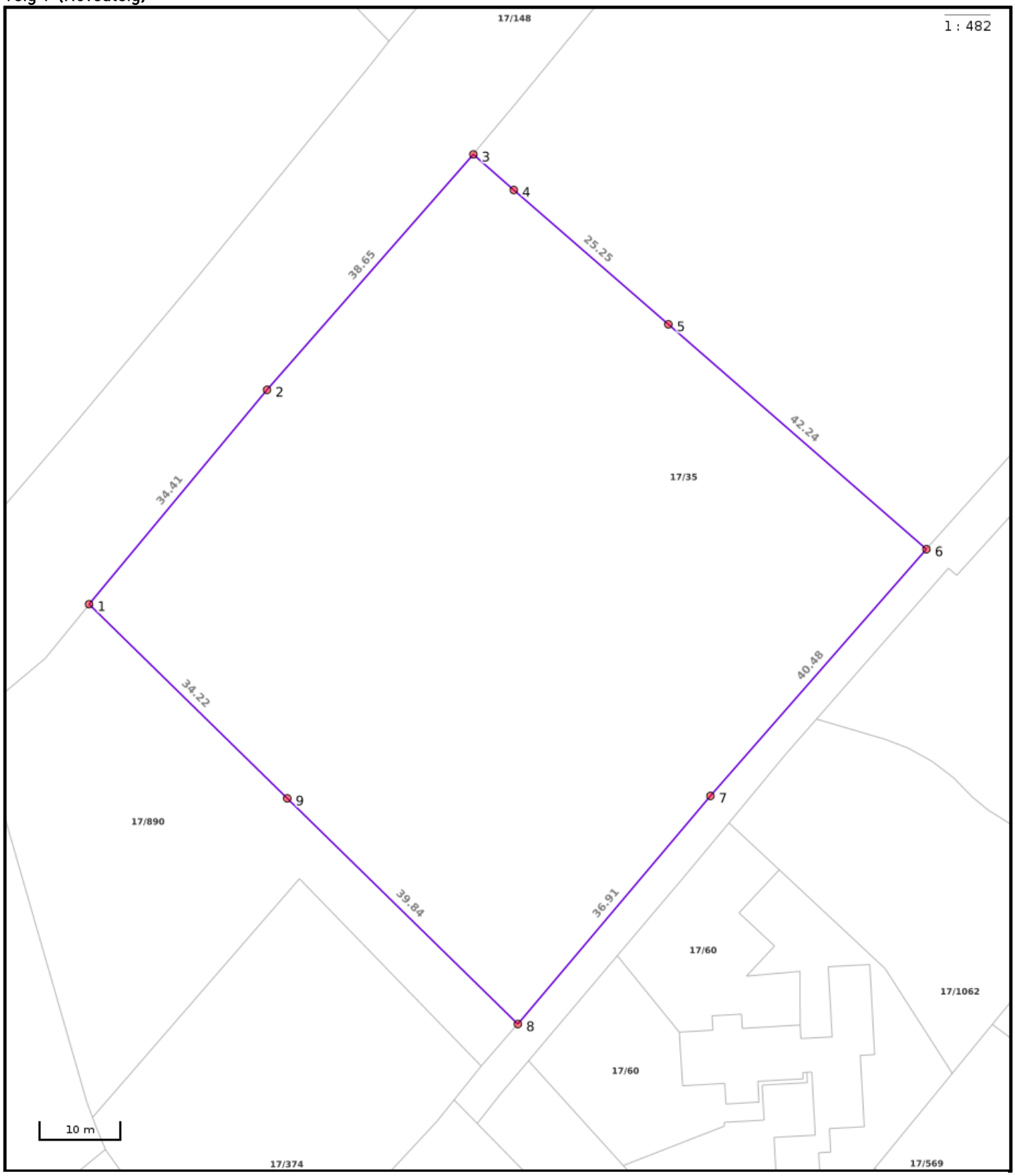
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 578,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 026,65	588 691,54	34,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 055,06	588 710,96	38,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 086,31	588 733,70	6,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 082,36	588 739,16	25,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 067,57	588 759,63	42,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 042,84	588 793,88	40,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 010,07	588 770,11	36,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 979,84	588 748,93	39,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 005,03	588 718,06	34,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/755361-1/200
20.08.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 21 000 000
BEKKESTUA UTVIKLING AS
ORG.NR: 915 507 824

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/2604335-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2023/179507-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1902/990102-1/100
24.01.1902

BESTEMMELSE OM GJERDE

1903/900082-1/100
20.02.1903

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

1906/900232-1/100
10.01.1906

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:36

1930/900414-1/100
04.09.1930

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:36

1963/300557-1/100
31.01.1963

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:596

1970/303615-1/100
15.05.1970

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:596

1971/302779-1/100
23.04.1971

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:36

1971/302780-3/100
23.04.1971

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:36

1971/303130-1/100
07.05.1971

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

137

OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:36

1996/36588-1/100 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
30.12.1996 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:756

2020/2604333-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.06.2020 21.00 BELØP: NOK 137 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2020/2604335-1/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
16.06.2020 21.00 RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/961492-1/200 **BRUKSRETT**
31.08.2022 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bruksrett for allmennheten for spesifisert areal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/179507-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.02.2023 21.00 BELØP: NOK 500 000 000
PANTHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955

2023/179507-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
17.02.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955

GRUNNDATA

1901/900108-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
04.12.1901 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3024 GNR:17 BNR:1

1927/900199-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.09.1927 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:17 BNR:415

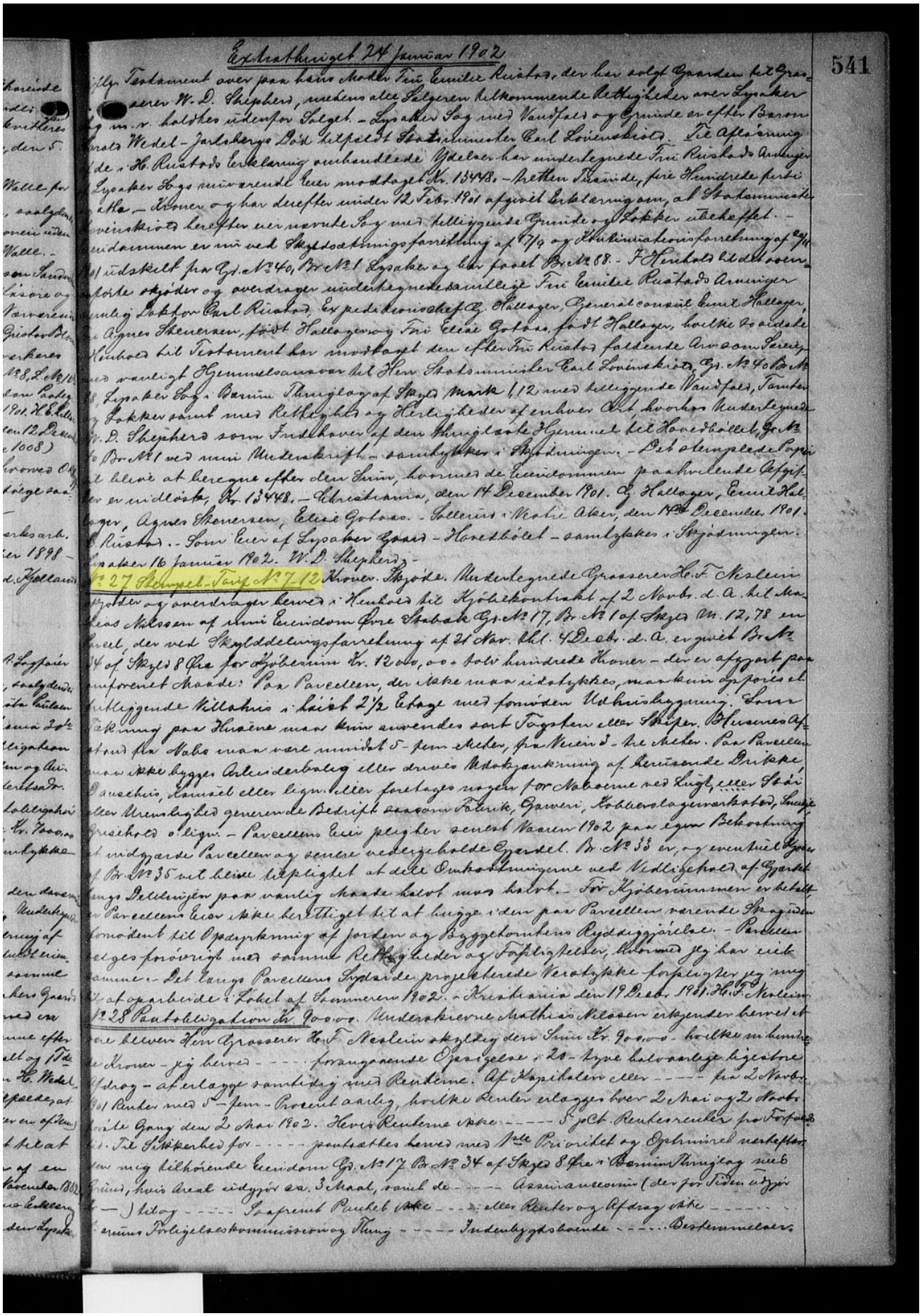
1960/304759-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
18.11.1960 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3024 GNR:17 BNR:596

2020/921869-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0219 GNR:17 BNR:35

2021/1356760-1/200 **SAMMENSLÅING**
29.10.2021 21.00 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3024 GNR:17 BNR:36
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3024 GNR:17 BNR:596
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3024 GNR:17 BNR:756

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.

137



Extrathinget 24 januar 1902 541

jfr. Testament over paa hans Moder Frk. Emilie Rustad, der har solgt Gaarden til Gra-
seer W. D. Shepherd, medens alle Følgerne tilkommende Rettigheder over Lysaker
og m. v. holdtes udenfor Salget. - Lysaker Sag med Vandfald og Grunde er efter Baron
Gerhard Wedel-Jarlsbergs Død tilfaldet Statsminister Carl Lövenskiold. Til Afkræftning
af de i H. Rustads Erklæring omhandlede Ydelser har undertegnede Frk. Rustads Arvinger
i Lysaker Sogn mod Kvittering modtaget Kr. 15448.- (femten Tusinde, fire Hundrede otte
og atte - Kroner) og har derefter under 12 Febr. 1901 afgivet Erklæring om, at Statsminister
Lövenskiold herefter eier nævnte Sag med tilliggende Grunde og Rettigheder uindskrænket. -
Indtegnelsen er nu ved Skyldsætningsforretning af 4/9 og Matrikulationsforretning af 29/11
1901 udskilt fra Gnr. 240, Br. 1 Lysaker og har faaet Br. 88. - F. Kenbold til Eiendommen
overtoge skjøder og overdrager undertegnede samtlige Frk. Emilie Rustads Arvinger
nemlig Doktor Carl Rustad, Expeditionschef O. Hallager, Generalconsul Knut Hallager,
Frk. Agnes Thenersen, født Hallager og Frk. Elise Gotaas, født Hallager, hvilke to sidstnævnte
ved Fuldmagt til Testament har modtaget den efter Frk. Rustad faldende Arv som Part
med vederlagt Gjennemsalgssum af Hr. Statsminister Carl Lövenskiold, Gnr. 240 Br. 1
88, Lysaker Sag i Bærum Thinglag af Skyld Mark 1,12 med tilliggende Vandfald, Tanden
og Rettigheder samt med Rettigheder og Herligheder af enhver Art, hvorhos undertegnede
W. D. Shepherd som Indehaver af den thinglæste Gjennemsalgsret til Hovedbølet Gnr. 2
Br. 1 ved min Medunderskrift - samtykker i Skjødningen. - Det i omspurte Skjøde
at blive at beregne efter den Sum, hvormed de indkommen paa hvilende Afgift
er endelig fastsat, Kr. 15448. - Kristiania, den 14 December 1901. O. Hallager, Knut Hal-
lager, Agnes Thenersen, Elise Gotaas. - Tilleggs i Mahn Aker, den 18 December 1901.
Frk. Rustad. - Som Ejer af Lysaker Gaard - Hovedbølet - samtykkes i Skjødningen.
Lysaker 16 Januar 1902. W. D. Shepherd. -

Nr. 27 Skjøde-Taxt Nr. 7-12

Kjøber. Undertegnede Grosserer H. F. Nicolaisen
skjøder og overdrager herved i Kjøbers Eie Kjøbekontrakt af 2 Novbr. d. A. hel-
lovs Nikolaisen af hans Eiendom Gnr. Skøbak Gnr. 17, Br. 1 af Skyld Mk. 12,78 en
Parcel, der ved Skyldsætningsforretning af 21 Nov. 1901 & 4 Decb. d. A. er givet Br. Nr.
34 af Skyld 8 Øre for Kjøbesummen Kr. 12000,00 (tolv hundrede Kroner - der er afgjort paa
anførevnet Maade: Paa Parcellen, der ikke maa udskyldes, maa kun opføres et
tilliggende Villahus i kvist 2½ Etage med forudden Udbygning. Som
Tækning paa Husene maa kun anvendes saat Tagsten eller Skifer. Husenes Af-
stand fra Nabo maa være mindst 5 - fem - Meter. Paa Parcellen
maa ikke bygges Arbeiderbarakker eller drives Næringsvirksomhed af hvilkensomhelst Art,
Pakhus, Samvær eller lignende, heller foretages noget for Naboerne ved Lugt, Støi
eller Utrendighed generende Bedrift saasom Fabrik, Gjærveri, Kobberslagerverksted, Smedje
Grisehold o. lign. - Parcellens Eier pligter senest Vaaren 1902 paa egen Bekostning
at indgjærde Parcellen og senere vedligeholde Gjærdet. Br. Nr. 33 er, og eventuel Gjær-
del Br. Nr. 35 ret heller forpligtet at dele Omkostningerne ved Vedligeholdet af Gjærdet
mellem Parcellen paa vanlig Maade halvt mod halvt. - For Kjøbesummen er belø-
bet Parcellens Eier ikke berettiget til at hvile i den paa Parcellen værende Skyld,
men identisk til Opdyrkning af Jorden og Byggetomtens Rydningsarbeide. - Parcellen
overgives forøvrigt med samme Rettigheder og Forpligtelser, hvormed jeg har eiet
samme. - Det paa Parcellens Sydvestre projekterede Veivandsforpligter jeg mig
til at oparbeide i Løbet af Sommeren 1902. - Kristiania den 19 Decb. 1901. H. F. Nicolaisen

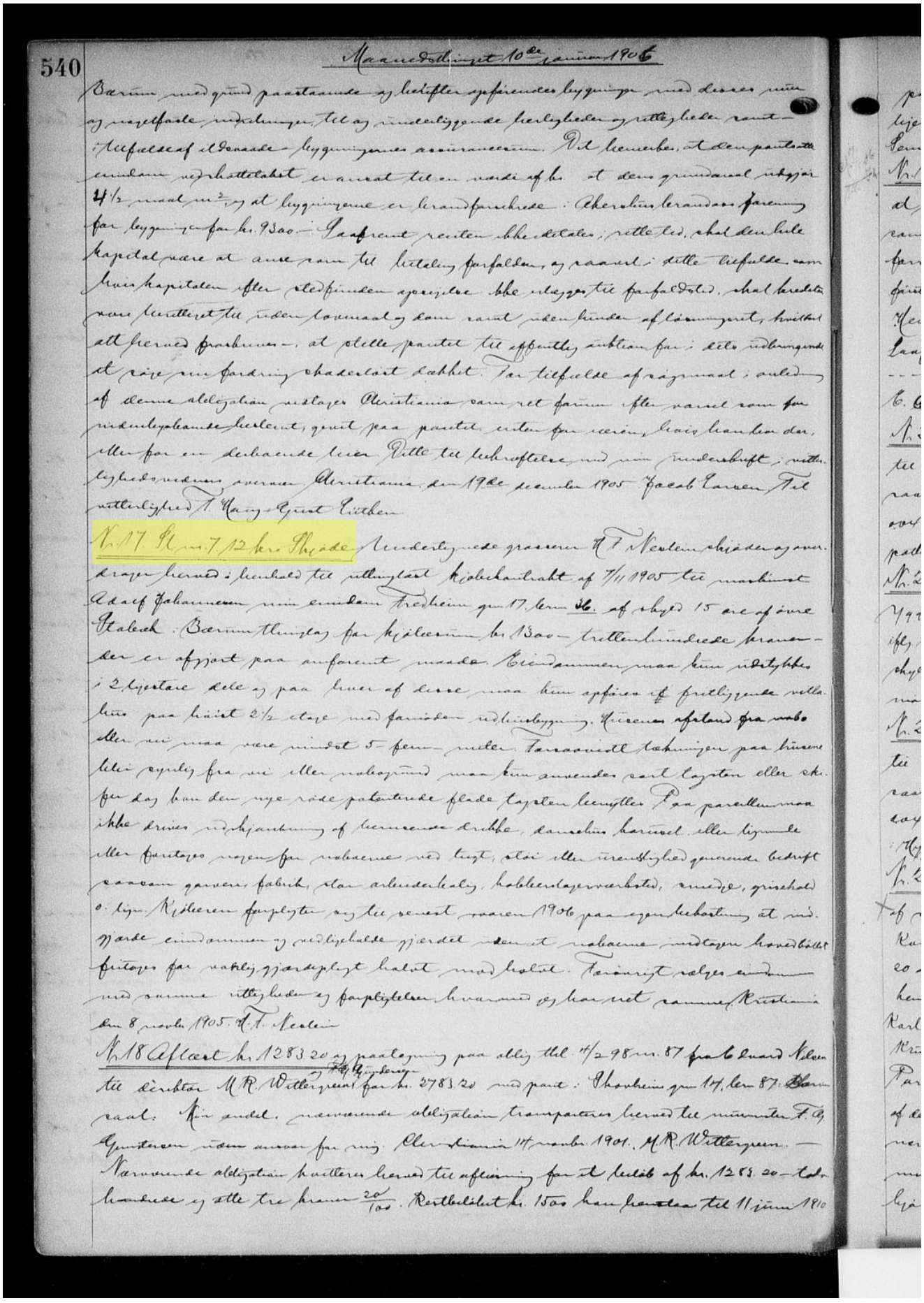
Nr. 28 Panteobligation Kr. 9000,00. Undertegnede skriver og bekjender herved at
være bleven Hr. Grosserer H. F. Nicolaisen skyldig den Sum Kr. 9000,00 - (niten-
de Kroner - gjør herved - - - - - forrangerende Ejendomsret i 20 - tyve halvaarlige ligestore
Afdrag - at erlægge samtidig med Renterne. Af Kapitalen eller - - - - - paa 2 Novbr.
1901 Renter med 5 - fem - Procent aarlig, hvilke Renter erlægges hver 2 Mai og 2 Novbr.
første Gang den 2 Mai 1902. Hvis Renterne ikke - - - - - 5 pCt. Renteserenter fra Forfaldsdagene.
Til Sikkerhed for - - - - - pantsættes herved med 1ste Prioritet og Ejendomsret nærbeskrevne
for mig tilhørende Eiendom Gnr. Nr. 17 Br. Nr. 34 af Skyld 8 Øre i Bærum Thinglag med
Grund, hvis Areal udgjør ca. 3 Maal, saavel de - - - - - Assurancesummer (eller for Siden udgjør
Skade - - - - - Tvangspant Panteb ikke - - - - - eller Renter og Afdrag ikke - - - - - -
Panthavers Forhjelpelsesommissionsvog Thing - - - - - Indenbygdsboende - - - - - Bestemmelser.

bundne Omkostninger. 4. Undertegnede eller senere Eiere holder Jernbanen skadesløs for
enhver Skade eller Ulempe, saasom – der maatte forvoldes ved Ledningens Anlæg
Vedligehold og Drift. 5. Undertegnede eller senere Eiere er forpligtet til at slöife og bort-
tage Ledningen naarsomhelst dette af Jernbanen maatte forlanges. 6. Hvis de under 3, 4
og 5 nævnte Arbeider ikke udföres af undertegnede eller senere Eiere i betimelig Tid eller
paa en af Jernbanen godkjendt Maade, er denne berettiget til, mod Refusion (efter
Regning) af dermed forbundne Udgifter, at lade ovennævnte Arbeide udföre paa under-
tegnedes eller senere Eieres Regning. 7. Nærværende Erklæring begjæres tinglæst som
Heftelse paa undertegnede Konsul G. Iversens Eiendom for hans Regning. Georg Iversen.

No 36 Stempel-Tarif No 9 - 20 Kroner. Skjöde. Undertegnede H. F. Nerlein solgte ifølge
Kjöbekontrakt af 1ste Oktober 1902 Gd No 17, Br No 35 af øvre Stabæk til O. E. Hjort, men
uden at Skjöde er ham meddelt. Nu har O. E. Hjort atter solgt Eiendommen i bebygget
Stand til Sned Anders Johannesen med paastaaende Huse, disses nu- og nagelfaste
Indretninger og forövrigt med de Rettigheder og Forpligtelser, hvormed han selv i
Henhold til ovennævnte Kjöbekontrakt har det samme for Kjöbesum Kr. 2400 –
som er afgjort derved, at A. Johannesen har som personlig Debitor udstedt Obligation
til H. F. Nerlein Kr. 1000, – har betalt contant Kr. 1400 – tilsammen Kr. 2400 hvo-
som Hjemmelsindehaver paa den solgte Eiendom skjøder og afhænder jeg derfor til
Snedker Anders Johannesen den her omhandlede Eiendom, der skal følge ham og
Arvinger som lovlig kjöbt og paa anförte Maade betalt, og bliver jeg hans
Hjemmelsmand efter Loven. – Overdragelsen sker forövrigt paa følgende Be-
tingelser i Henhold til ovennævnte Kjöbekontrakt. Paa Parcellen, der ikke maa
udstykkes, maa kun opföres et frittliggende Villahus paa høist 2½ Etage med
fornøden Udhusbygning. Som Tækning paa Husene maa kun anvendes sort Tag-
sten eller Skifer. Husenes Afstand fra Nabo eller Vei maa være mindst 5 – fem –
Meter. Paa Parcellen maa ikke bygges Arbeiderbolig eller drives Udskjænkning
af berusende Drikke, Danseboder, Handel o. lign. eller foretages nogen for Naboer-
ne ved Lugt, Støi eller Urenslighed generende Bedrift, saasom Fabrik, Garveri, Kob-
berslagerværksted, Grisehold o. lign. – Kjöberen forpligter sig til straks eller senest
Vaaren 1903 paa egen Bekostning at indgjærde Tomten og vedligeholde Gjærdet,
idet at Naboparcellerne, undtagen Sælgerens, fritages for vanlig Gjærdepligt. Hvad
mod betalt og har ikke, før Kjöbesummen er betalt, Ret til at hugge den paa Par-
cellen værende Skog uden fornødent til Opdyrkning af Jorden og Byggetomtens
Ryddiggjörelse. Kjöberen er berettiget til at føre Vandet fra Stikrenden i Veien
i lukket Rende til Bækken. Hvis der paa Parcellen ikke skulde kunne findes
tilstrækkelig Grundmuren til et Hus og Udhus, kan Sten tages fra Sælgerens
gjenværende Eiendom efter Anvisning & paa Betingelse af, at Sprengningen bli-
ver udført mindst muligt generende, og at der efter Sprengningen indgjærdes og
opryddes. Denne Bestemmelse gjælder nu kun for Hovedbygningens Vedkommende
da Udhuset er opført. Alrc. d. 21 Januar 1903. H. F. Nerlein. – Den i Texten nævnte
Obligation er betalt. Kristiania den 23/1 03. H. F. Nerlein. –

No 37 Stempel-Tarif No 10 - 24 Kroner. Gavebrev. Jeg undertegnede Alexius E.
Steene giver og tilskjøder hermed mine sex Börn, Emilie, Sigrid, Borghild, Reidar
Arthur og Bjørn Steene min Eiendom kaldet Aarseth af Gaarden Bjerke, Gui
i Asker, Gd No 75, Br No 12 i Asker Thinglag som deres fulde Eiendom til ligelig Deling Bør-
nene mellem. Eiendommens Verdi ansættes til Kr. 2900. – Eiendommen kan ikke uden
mit Samtykke sælges förend det yngste Barn har opnaaet 15 Aar. Ths 7 Febr. 1903. A. Steene.
At Alexius E. Steene har undertegnet ovenstaaende Gavebrev, værende ved fuld Sans og Sam-
ling, i Overvær af os tilkaldte Vidner. O. R. Sogs J. F. Henikenberg og Axel Rustad bevidnes. –
Ths 7 Febr. 1903. J. F. Henikenberg. Axel Rustad. –

No 38 Stempel-Tarif No 12 - 32 Kroner. Skjöde. Undertegnede Reinhardt Næss vitterliggjör her-
ved, at jeg af min Eiendom Næss Gaard No 39 Brugs No 3 i Asker har solgt og overdraget til Herr
Grosserer Peder Bærum en ved Skyldelingsforretning 2den September 1902 fraskilt Parcel
„Norderhaug", Brugs No 71 af 30 Øres Skyld, med paastaaende Huse. Til Parcellen, der overdrages
saavel Odels- som Heftelsesfri, hører 10 – ti – Meter Strandlinie efter eget Valg med Adkomst
til denne, samt Vei frem til Hovedveien, over Landaas i 5 – fem – Meters Bredde i vestlig Retning



540

Maanedstinget 10de januar 1906

Barrum med grund paastaaende og tiltaltes egendeles bygninger med dennes nære og nærmeste nabolag, til at undersøge herligheden og nytteligheden samt — i tilfælde af ildsvaade — bygningernes assurancesum. Det bemerkes, at den pantsatte eiendoms nyskattelabet er anslaat til en verdi af kr. at dens grundareal udgjør 4½ maal mr² og at bygningerne er brandforsikrede i Aberdeen Brandassuranceforening for bygninger for kr. 9300 — Saafremt renten ikke betales i rette tid, skal den hele kapital være at anse som til betaling forfalden, og saavel i dette tilfælde som hvis kapitalen ikke ellers opsiges ikke inden forfaldstid, skal kreditor være berettiget til uden varsel og dom saavel uden pantets afhændelse, hvilket alt herved forbeholdes — at tilegne pantet til offentlig auktion for i dets indbringende at søge sin fordring skadesløst dækket. For tilfælde af rigsmaal i anledning af denne obligation vedtages Christiania som rette forum ifølge navnlig sub-underbetingede sterlent, givet paa pantet enten for reisen, hvis han der, eller for en derfaende leier. Tillot til tinglysning med min underskrift i nærværelse af vidnerne overnævnte Christiania den 19de december 1905 Jacob Larsen Til vitterlighed A. Haug Gust Eidsen

N. 17. Pk. nr. 7, 12 kr. Thrade Undertegnede grosserer H. T. Nesheim skjøder og overdrager herved i henhold til stiftningsloven kjøbekontrakt af 7/11 1905 til murermester Adolf Johannesen min eiendom Trondheim gnr. 17 bnr. 36 af skyld 15 øre af ovne Stolek. Bortforpagtningen for kjøbesummen kr. 1300 — trettenhundrede kroner — er afgjort paa anførte maade. Eiendommen maa kun udstykkes i 2 bjørtare dele og paa hver af disse maa kun opføres et frittliggende vellaftes paa høist 2½ etage med fuldstændig nedkjørsbygning. Kirkens afstand fra vandet eller ei maa være mindre end 5 — fem — meter. Forøvrigt forbeholdes paa husets felt synlig fra vei eller nabogrund maa kun anvendes rent tagsten eller skifer og kan den nye røde patentrede flade tagsten benyttes. Paa parallelmaa ikke drives nedskjæmmende eller generende drift, dampkjøs, kornmøl eller lignende eller forbydes nogen for nabolaget ved lugt, støi eller ildrensligkhed generende bedrift saasom garveri, fabrik, klar arbeidsdrift, kobbelagerverksted, smedje, grisehold o. lign. Kjøberen forpligter sig til senest saaren 1906 paa egen bekostning at indgjærde eiendommen og vedligeholde gjærdet saaledes at nabolaget kan vedblivende forbydes for nabolig gjærdepligt holdt med hensyn. Forøvrigt regler eiendommen med samme rettigheder og forpligtelser hvormed jeg har ret samme. Kristiania den 8 novbr. 1905. H. T. Nesheim

N. 18 Afloest kr. 1283.20 og paaskrevet paa obligation stil. 11/2 98 nr. 87 fra Eduard Nilsen til dennes kreditor M. R. Wittersheim ~~ved pantehaverens~~ for kr. 2783.20 med pant i Thorvheim gnr. 17, bnr. 87, Blomsaal. Min andel, nærværende obligation transporteres herved til mindretallet F. Ag Gundersen uden ansvar for mig. Kristiania 14 novbr. 1901. M. R. Wittersheim — Nærværende obligation kvitteres herved til afskrivning for et beløb af kr. 1283.20 — tolvhundrede og otte tre kroner 20/100. Restbeløbet kr. 1500 kan henstaa til 11 juni 1910

Returadresse:
Arkivverket
Pb. 4013 Ullevål Stadion
0806 OSLO
Org.Nr.: 961181399

ARKIVVERKET

DNB EIENDOM AS

Dato: 16.09.2021
Din ref.: 08.09.2021
Vår ref.: AVS-21-09 00314

Eiendom - gnr/bnr 17/36 - 3024 BÆRUM

Vi viser til din henvendelse av 08.09.2021 med spørsmål om elektriske kraftlinjer gnr. 17, bnr. 36 i Bærum. og din tilbakemelding i dag. Beklager at vedlegget manglet i forrige sending.

Forretninger knyttet til elektriske kraftlinjer ble ikke tinglyst. Kraftledninger strekker seg over flere eiendommer, og man nøyde seg som oftest kun med en innførsel i grunnboksbladet for den enkelte eiendom der det ble redegjort for dato når registreringen ble foretatt og det gis ingen henvisning til pantebøkene.
En fullstendig registrering ble gjort i Kraftledningsregisteret som finnes hos Statens kartverk.

https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/kraftledningsregisteret

Har du flere spørsmål eller opplysninger i saken, vennligst gå til
www.arkivverket.no/tjenester/oppfolging-av-tidligere-sak

Vennlig hilsen

Førstearkivar
Arkivverket

Dette dokumentet er signert elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2969808/19606862
Bestilling: C3 2022-09-16 (2) 94

Dato
16.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300557	100	31.1.1963	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	35	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bnr. 554
31/1 1963

ERKLÆRING

Undertegnede ~~som~~ eier av gr.nr. 17 br.nr. 596 parsell nr. .....

Adresse Trøstenveien 5 Bekkestua .....

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen 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 som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

..... den .....19...

.....
Eiers egenhendige underskrift

.....
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19..

.....

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2611754/16528394
Bestilling: C3 2021-09-01 (6) 57

Dato
01.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303615	100	15.5.1970	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	596	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Utfylles i 3 eksemplarer.

Dbnr. 3615
den 15/5 1970

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av g.nr. 17 b.nr. 596 i Bærum kommune avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 17 b.nr. 596 gir eiere av g.nr. 17 b.nr. 64 rett til å tilkoble vanninnlegg til sitt hus uttatt fra min private vannledning i ve samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen når dette er påkrevd. For forvoldet skade og ulempe i den anledn kan der kreves erstattning etter skjønn.

Bærum, den 15 mai 19 7

.....

Eier av g. nr. 17 b.nr. 596

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2611748/16528364
Bestilling: C3 2021-09-01 (6) 78

Dato
01.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300779 = 2779	100	23.4.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	36	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Utfylles i tre eksemplar

ERKLÆRING

Dkt. 2779
den 23/4 19 71

Undertegnede som er eier av gnr. 17 br.nr. ~~756~~ 36 parsell nr. ~~756~~

Adresse Frøylundveien 7

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen 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 som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Bekkestua den 23/4 19 71

Eiers egenhendige underskrift.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den ..... 19.....

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2969818/19606912
Bestilling: C3 2022-09-16 (2) 96

Dato
16.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302780	100	23.4.1971	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	35	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 2780
dato 23 4 1971

ERKLÆRING

vedrørende privat felles vannledning.

Undertegnede eier av gnr. 17... bnr. 36/756 36

i Bærum kommune avgir herved nedenforstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avlyses uten Bærum vannverks samtykke.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Bærum vannverk har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde fellesvannledningen.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel fellesvannledningen som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og etterssyn av ledningene.

Bekkestua den 23/4 1971

.....

.....

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2611749/16528369
Bestilling: C3 2021-09-01 (6) 72

Dato
01.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303130	100	7.5.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	36	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates ført til septiktank.

3130
den 7/5 1971

Undertegnede som er eier av gnr. 17 br.nr. ~~352~~ 3to 36 parsell nr. ~~756~~

Adresse Fraythun 7, Bekkestua

i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renscanlegg 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 vann- og kloakkvesenets anvisning uten avgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
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 som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Bekkestua den 3/5 1971

Eiers egenhendige underskrift.

Med trykte bokstaver.

Rett kopi bekreftes



Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

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

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2611757/16528409
Bestilling: C3 2021-09-01 (6) 65

Dato
01.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
36588	100	30.12.1996	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	756	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
30 DES 1996
DAGBOKNR.: 36588

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av kloakkledninger over eiendommen gnr.17, bnr.756 i Bærum.

Ledningsanlegget, ny 400 SP og 1000 OV, legges slik som vist på tegning nr. H101, prosjekt 2640900, Bekkestua-Omlegging av hovedavløp under Kolsåsbanen, dog med adgang til mindre justeringer. Tegningen er datert Foreløpig 14.06.96.

En forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet.

Ledningsanlegget skal overtas av Bærum kommune, VAR-etaten som gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

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

Bærum den 10/7-96 1996

.....
Eiers underskrift

.....
Med trykte bokstaver
Seksjonseier - eiendom

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 36588 Tinglyst: 30.12.1996 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

O:\264\2640900\DOK\GREIER5.DOC

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 912215017
Vår referanse: 2969688/19606179
Bestilling: C3 2022-09-16 (2) 95

Dato
16.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
961492	200	31.8.2022	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	35	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt.

org.nr./fodselsnr.

Doknr: 961492 Tinglyst: 31.08.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring om bruksrett for allmennheten

Eiere av eiendommene gbnr 17/ 35, 890 og av eiendommene gbnr 18/46, 106, 185 i Bærum kommune erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere av eiendommene:

Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på areal benevnt; gatetun felles, felt fG, uteoppholdsareal felles, felt fU1 og fU2, gang/sykkelvei felles, felt fGS1 og fGS2, veg felles, felt fV, og forbindelse over boligbebyggelse, felt B3, mellom felt fGS 1 og 2 og felt fV på vedlagte utsnitt av reguleringskart, planID 2016009.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene, og kan ikke slettes uten samtykke fra plan- og bygningsmyndigheten i Bærum kommune, org.nr. 935478715.

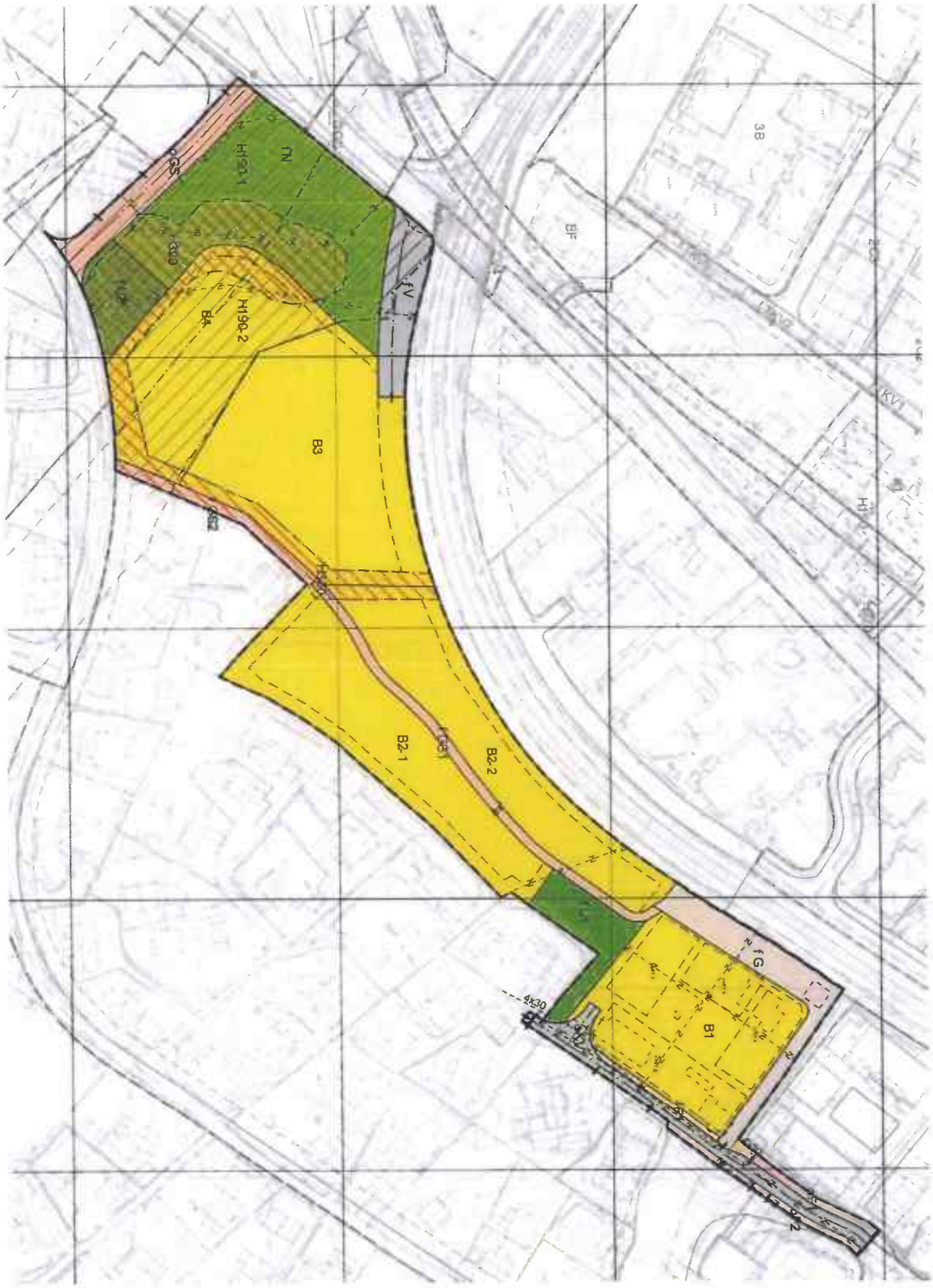
Sandvika 30/6 2022

Eier av eiendommene gbnr 17/35
Bekkestua Utvikling AS, org.nr.: 915507824

Eier av eiendommene gbnr 18/106, 185:
, person nr.:

Eier av eiendommene gbnr 17/890, gbnr 18/46:
Bærum kommune Eiendom, org.nr.: 935478715

Rett kopi bekreftes



Utsnitt av reguleringsplankart med planID 2016009

STATENS KARTVERK

VEDLEGG

BOLIGPRODUSENTENE

VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018

Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

GARANTI 401589

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Utstedelsesdato: 04.11.2024

Garantidebitor

BEKKESTUA UTVIKLING AS (915 507 824)
c/o Swiss Life AM Business Mgt AS Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Garantikreditor

Boligkjøpere i Frøytunet

Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited (L43340)
c/o IAM Insurance AS
Rådhusgata 23B, 0158 Oslo

Garantierklæring

Garantisten stiller seg herved overfor Garantikreditor som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Garantidebitor har i henhold til kontrakt.

Beskrivelse:

Salgsverdi m/fellesgjeld for boliger i Frøytunet prosjektet

Prosjekt: Frøytunet prosjektet

Garantien gjelder for Garantidebitor kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Garantidebitor ansvar for forsinket fullføring.

Den enkelte kjøper kan ikke kreve en større del av garantisummen enn det som relaterer seg til vedkommendes vederlag for leiligheten.

Garantien er begrenset til kr 12 643 770 som utgjør 3,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til kr 21 072 950, som utgjør 5,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 5 første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3,0% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5,0% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Garantikreditorens har mot Garantidebitor, og som er fremsatt mot Garantidebitor innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Garantidebitor innsigelser mot Garantikreditorens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Garantidebitorens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Garantikreditoren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Garantien kan gjøres gjeldende av Garantikreditorens rettsetterfølgere, jf. bustadoppføringslova § 12 sjette ledd.

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

Krav under garantien meldes til: Newpoint Reinsurance Company Limited, c/o IAM Insurance AS, Rådhusgata 23B, 0158 Oslo eller krav@garantier.no.

På vegne av Newpoint Reinsurance Company Limited (avtale datert 01.06.2023)
IAM Insurance AS

Rune Aksdal
Daglig leder

1600000344

Frøytunveien 5B

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	23 min 2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.5 km

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School (1-10 kl.) 420 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	10 min 0.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

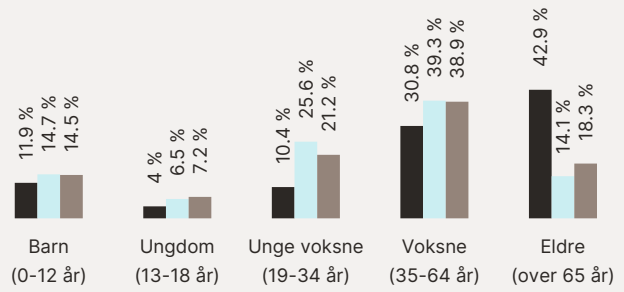
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Bekkestua	4 min
Coop Extra Bekkestua PostNord	5 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

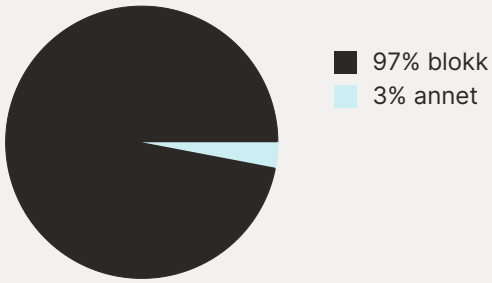
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Stabekk skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Gjønnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 0.6 km
SATS Bekkestua	4 min
GYM Bekkestua	5 min

Boligmasse



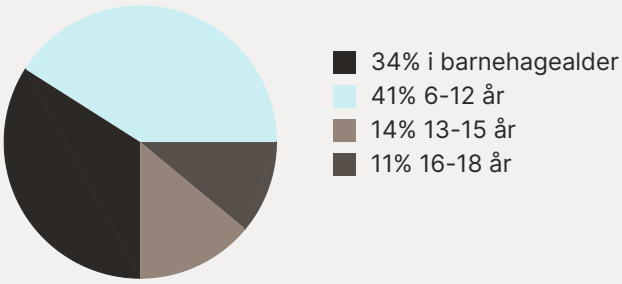
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

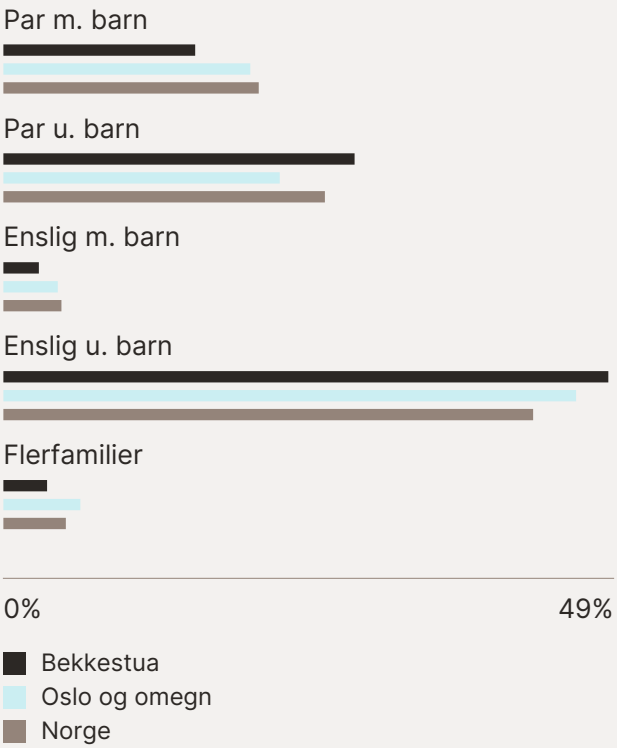
Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	4 min
Apotek 1 Bekkestua	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



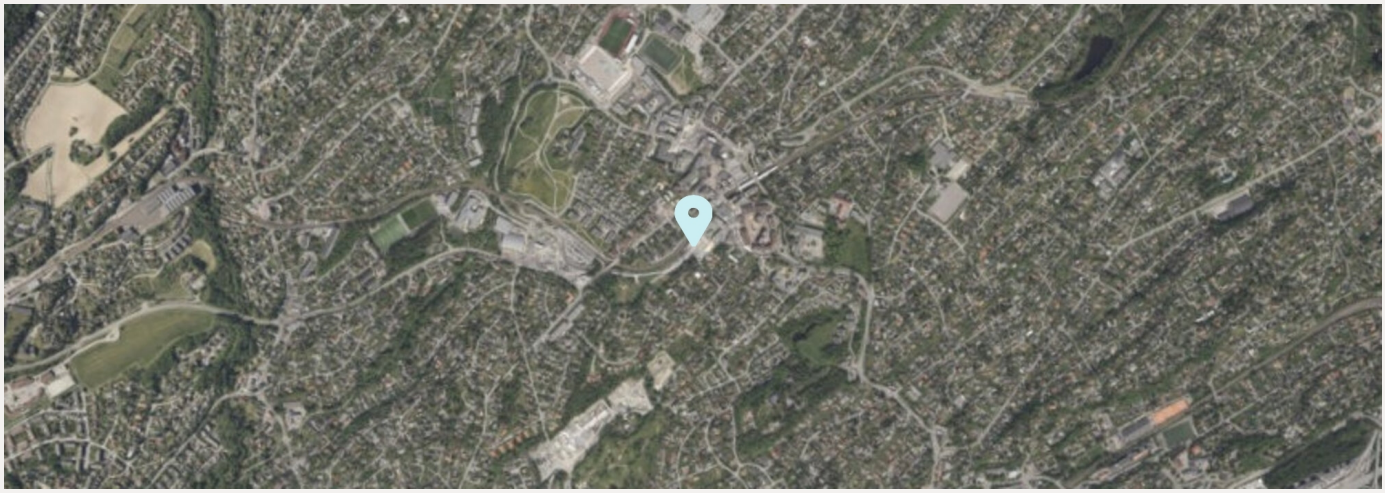
Familiesammensetning

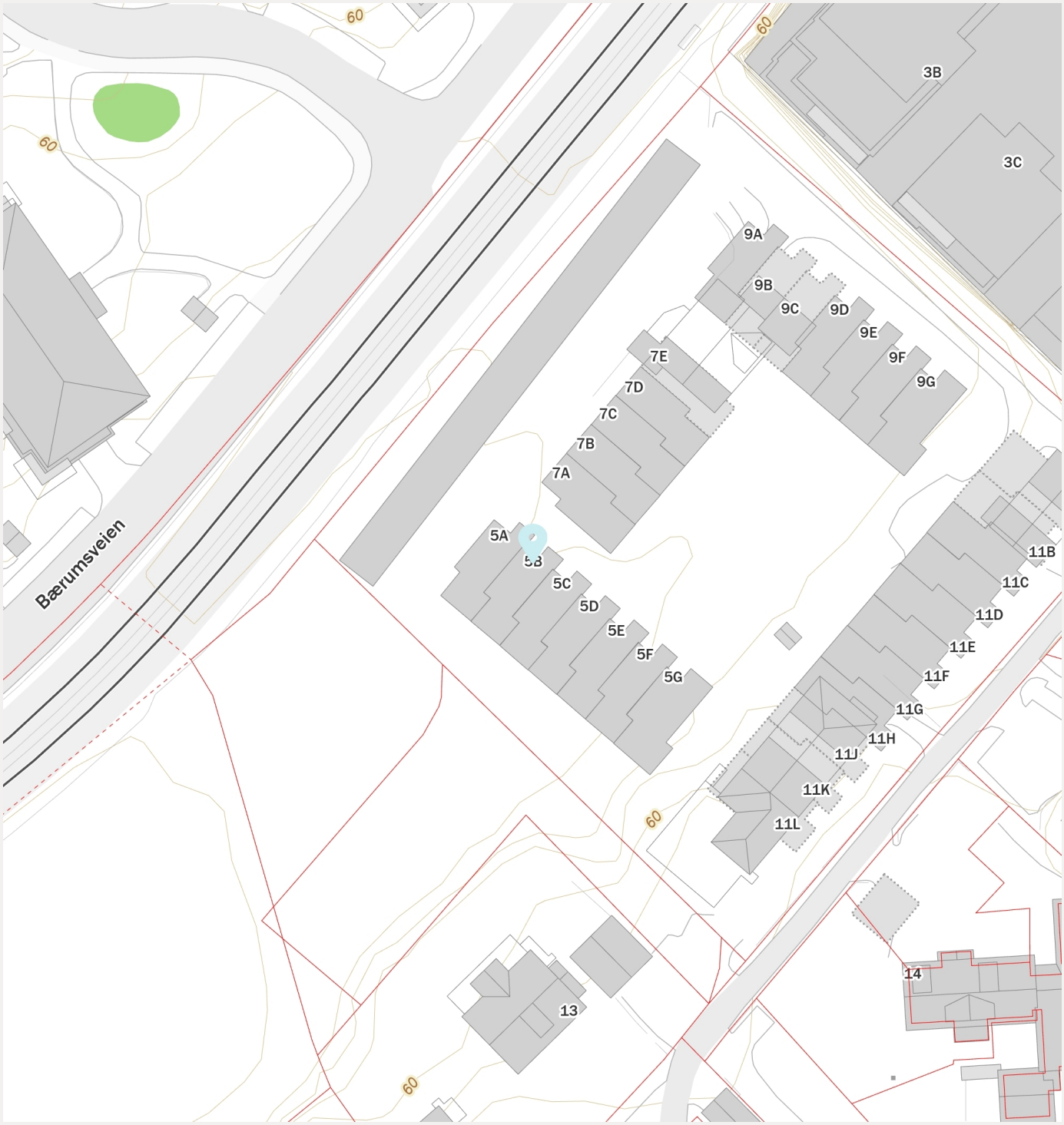


Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

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





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