# BÆRUMSVEIEN 221 - 223

Bærum Øst - Bekkestua, 1357 Bekkestua

EIE eiendomsmegling

# Vi hjelper deg med å




## Jens Christian Killengreen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

91 61 53 36
jck@eie.no
https://eie.no/kontor/eie-sandvika

# finne ditt nye hjem

E

# INNHOLD

8. Ditt nye hjem?
64. Plantegning
94. Nærområdet
110. Informasjon og dokumenter
210. Om megleren
212. Om EIE

**Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

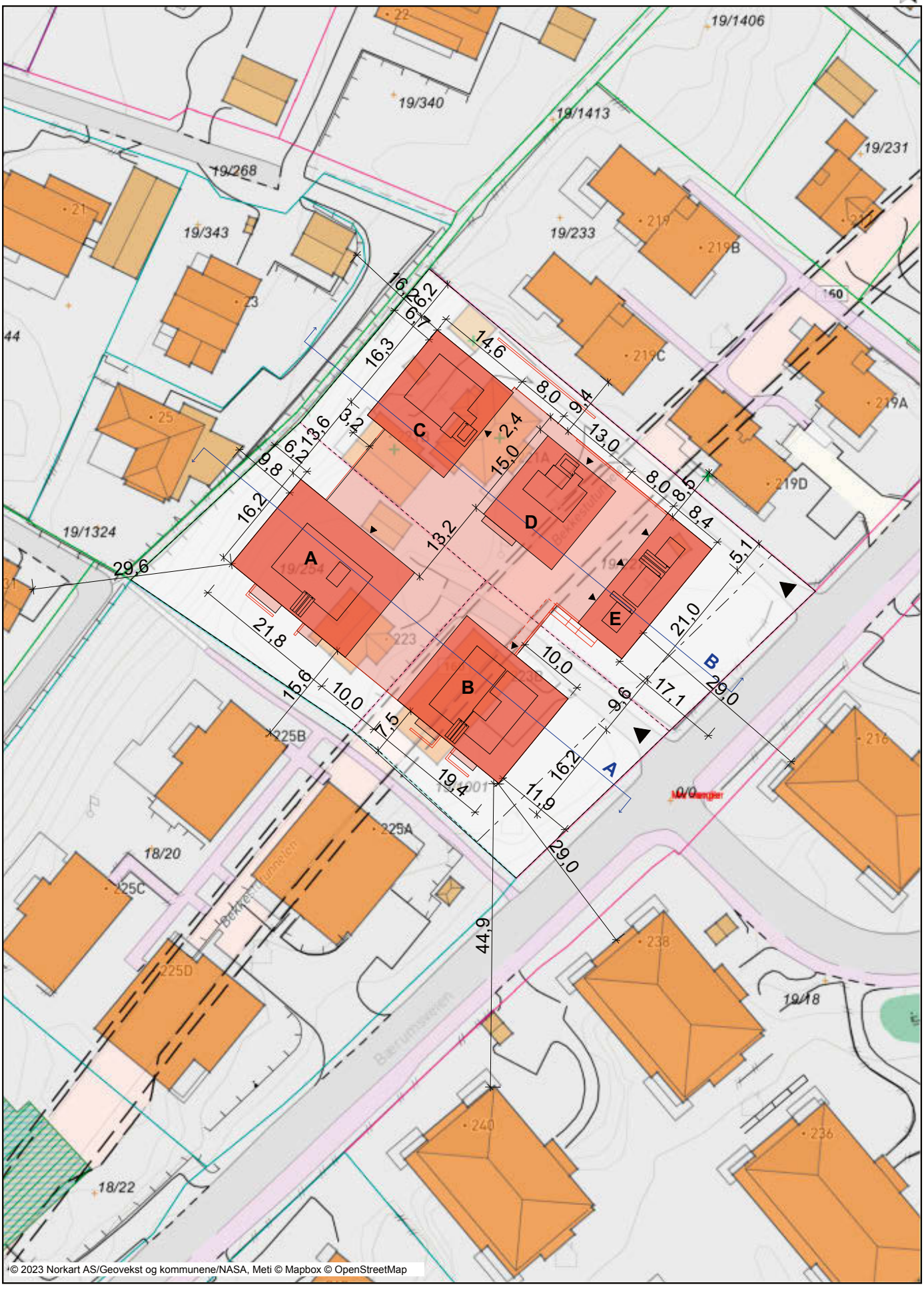
**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

Dato: 20.10.2023 Målestokk: 1:500

**D01 Situasjonsplan**

**PULS** arkitekter as
15.12.2023

Koordinatsystem: UTM 32N






| REV | RETTET | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|

bar bakke

| PROSJEKTNR. OG NAVN | TEGNINGSNAVN | TEGNINGSSTATUS | TEGNINGSNR | STR | SKALA | DATO | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019-32 Bærumsveien | Landskapsplan | Rammesøknad | L100 | A1 | 1:200 | 09.01.2024 | |
| OPPDRAGSGIVER: Unni Eiendom AS | KOORDSYS & DATUM: Euref89,UTM32 NN2000 | TEGNER: lh | KONTROLL: ms | GNR/BNR: 19/227 | | | |

# DITT NYE HJEM



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Entré med flott garderobe. Garderobe er tilvalg.
Garderobeskap fra Drømmekjøkkenet / Ballingslöv.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Stor vestvendt stue med åpen kjøkkenløsning.



Prosjektet består av 5 bygninger fordelt på 19 leiligheter og 3 rekkehus. Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2)



Velkommen til Bærumsveien 221 - 223.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Stue.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Standard leveranse er Silestone. Denne benkeplaten er tilvalg.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet / Ballingslöv. Fronter i heltre eik.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet / Ballingslöv. Fronter i heltre eik.



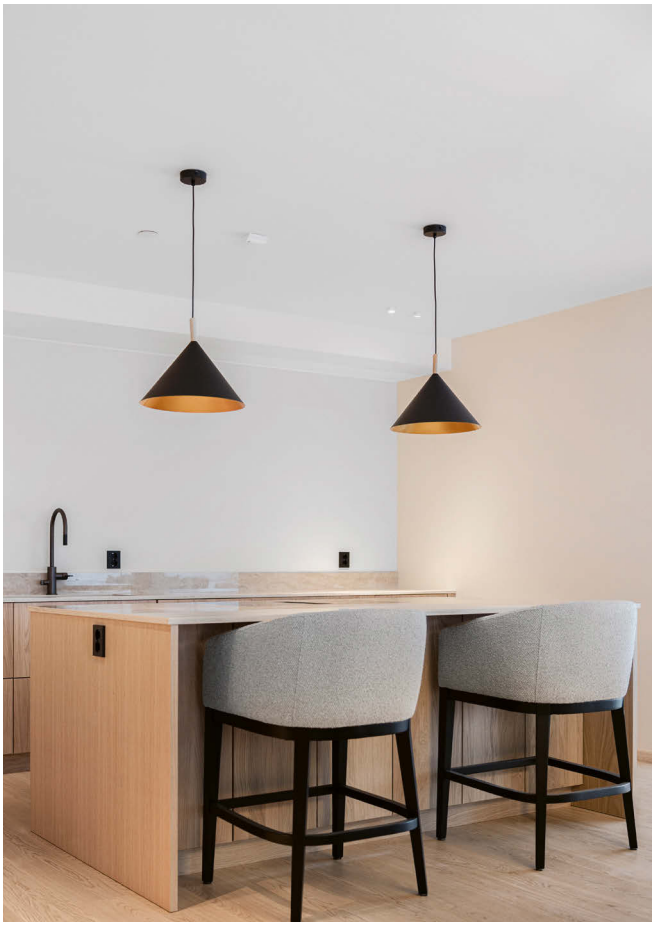
Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet / Ballingslöv. Fronter i heltre eik.






Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Detalj fra kjøkkenet.





Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Detalj fra kjøkkenet.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Stort hovedsoverom.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Stort hovedsoverom.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Baderom tilknyttet hovedsoverom.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Baderom tilknyttet hovedsoverom.





Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Detaljbilde hovedbad.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Detaljbilde entré.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Soverom 2.





Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Baderom 2.



Bilde fra visningsleilighet (A 1-2 / snr. 2). Soverom 3.











































# NØKKELINFORMASJON BÆRUMSVEIEN 221-223

Eksklusive, store og nye boliger under oppføring.

## EIENDOMMEN

### Beskrivelse av prosjektet

I Bærumsveien 221 - 223 har Puls Arkitekter AS tegnet fire frittstående leilighetsbygg og tre rekkehus. Boligenes arkitektur har et moderne og tidsriktig preg. Det er gode solforhold på tomten.

Leilighetene vil holde en høy standard både utvendig og innvendig. Boligene vil bli ført opp iht. TEK-17. Kvaliteter som stort underjordisk garasjeanlegg, vannbåren varme, balansert ventilasjonsanlegg, 1-stavs eikeparkett og flott kjøkken fra eksklusive Drømmekjøkkenet fremhever boligens kvaliteter. Alt av materialer i standardleveransen er nøye utvalgt og tilpasset boligenes utforming og stil. Det er fokusert på store vindusflater som gir gode lysforhold og et moderne preg. Boligene er tilpasset tomten der uteplasser vender i sydvestlig retning. Toppleiligheten og rekkehusene har i tillegg takterrasse.

Boligene er tegnet spesielt for tomten av i en modernistisk stil, uten å gå på kompromiss med klassiske kvaliteter i hverken planløsninger eller materialvalg.

Prosjektet ligger i Bærumsveien ved innkjøringen til Bekkestua. Gaten har i den senere tid blitt lite trafikkert og det er kun 1 minutts gange til Bekkestua sentrum.

**Oppsummering:**

- Flotte arkitekttegnede leiligheter
- Tegnet av anerkjente Puls Arkitekter AS
- Master soveromsavdeling med suiteløsning
- Ytterligere 2 soverom
- Areal fra 109 – 167 kvm BRA-i
- Privat takterrasse for toppleilighetene og rekkehusene
- Stort spesialtilpasset kjøkken fra eksklusive Drømmekjøkkenet
- Heis i leilighetsbyggene
- Store flotte og pent opparbeidede fellesareal/uteområder
- Vannbåren varme
- Gode solforhold
- God og arealeffektiv planløsning
- Underjordisk garasjeanlegg med direkte adkomst til boligene
- 1-stavs eikeparkett fra Boen
- Tilvalgs muligheter for personlig tilpassing
- Idyllisk beliggende i Bærumsveien ved inngangen til Bekkestua

**Garasje / Parkering**

Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr 750 000,-. Seksjonene har fått tiltenkt nummerert garasjeplass som kommer i tillegg til kjøpesum. Dersom man ikke ønsker å kjøpe tiltenkt garasjeplass, vil garasjeplassen selges separat. Utover dette er det begrenset med ledige ekstraplasser, men plassen med nummer 26 er tilgjengelig. Kjøp av garasjeplass fungerer etter «førstemann til mølla prinsippet.»

Garasjeplassene med nummer 16, 17, 27 og 28 vil bli organisert som gjesteplasser.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25

**Areal**

Fra 109,3 kvm til 167 kvm.

**Antall soverom**

3

# STANDARD

**Gulv**

Det leveres eksklusiv 1-stavs parkett fra Boen Jazz.
På baderom, wc og evt. vaskerom leveres det fliser 60x60. Fliser leveres av Norfloor.

**Kjøkken**

Eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet leveres med 20mm Silestone kompositt utførelse. Blandebatteri leveres fra Tapwell. Hvitevarepakke leveres fra anerkjente Miele og inkluderer stekeovn, induksjonstopp, kombiskap med kjøl/frys og fullintegrert oppvaskmaskin. Avhengig av type kjøkken leveres det ventilator i induksjonstopp eller kjøkkenhette. Kjøper kan alternativt velge en verdisjekk på kr. 250.000 (inkl. montering) som fritt kan benyttes til endring av kjøkken, baderomsinnredning og/eller garderobeløsninger.

**Sanitærutstyr**

Vegghengte toaletter. Dusjvegger og dusjdører av herdet glass. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, samt opplegg for vaskemaskin på baderom. Det leveres baderomsmøbler fra Drømmekjøkken og kraner fra Tapwell. Varmtvannsbereder leveres i vaskerom/teknisk rom/kjeller, eller i samråd med rørlegger.

**Innvendige dører**

Innvendige dører leveres i type Kloppen Urban vison 1 med dempelist, hvit utførelse med ett speil, flat terskel og dørvridere i børstet utførelse.

**Vegger**

Innvendige vegger er av gips og sparkles og males i to valgfrie farger pr. leilighet/seksjon.
Det vil kun være mulig å ha 1 farge pr. rom som tilvalg.
På vegger i bad leveres en kombinasjon av fliser.
Øvrige vegger, inkludert wc, boder og vaskerom i kjeller leveres malte.
Flisene leveres av Norfloor.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette kan medføre sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater og glipper mellom tak/list kan forekomme. Dette vil ikke være gjenstand for reklamasjon ved 1 års befaring.
Utvendige støpte betongtrapper har overflate av brettskurt utførelse.

**Oppvarming**

Boligene oppvarmes med vannbåren varme.

**Ventilasjon**

Boligene får balansert ventilasjonsanlegg for å skape et behagelig inneklima. Eget aggregat til ventilasjonsanlegg i hver boenhet, evt. sentralt plassert for hvert bygg. . Dette plasseres av utbygger i samråd med ansvarlig foretak der dette er mest hensiktsmessig (vaskerom, bod eller teknisk rom).

For utfyllende beskrivelse om standard, vennligst se leveransebeskrivelsen som ligger vedlagt salgsoppgaven.

# INNHOLD

## Hus A:

**Bærumsveien 221-223 , leilighet 1.1, snr. 1, 1. etasje**

(BRA-i: 113,5 kvm)
Entré, innvendig bod, baderom, soverom, hoved soverom med bad en suite i tillegg til stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt markterrasse på 13,3 kvm.

- BRA-e: 9,9 kvm
- Totalt BRA: 123,4 kvm
- TBA: 13,3 kvm

Bod nr.1 (7,4 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 10 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 1.2, snr. 2, 1. etasje**

(BRA-i: 150,7 kvm)
Entré/gang med garderobe, baderom, innvendig bod/vaskerom, 2 soverom, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt markterrasse på 17,3kvm, hoved soverom med garderobe og bad en suite. Det er utgang til balkong på 4,7 kvm fra hoved soverommet.

- BRA-e: 7,5 kvm
- Totalt BRA: 158,2
- TBA. 22 kvm

Bod nr. 2 (7,5 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 11 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 2.1, snr. 3, 2. etasje**

(BRA-i: 123,9 kvm)
Entré/gang med garderobe, baderom/vaskerom, 2 soverom, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 10,7 kvm, hoved soverom med garderobe og bad en suite.

- BRA-e: 7,4 kvm
- Totalt BRA: 131,3 kvm
- TBA: 10,7 kvm

Bod nr. 3 (7,4 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 12 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 2.2, snr. 4, 2. etasje**

(BRA-i: 150,7 kvm)
Entré/gang med garderobe, baderom, innvendig bod/vaskerom, 2 soverom, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 14,4 kvm, hoved soverom med garderobe og bad en suite. Det er utgang til balkong på 4,7 kvm fra hoved soverommet.

- BRA-e: 7,4 kvm
- Totalt BRA: 158,1 kvm
- TBA: 19,1 kvm

Bod nr. 8 (7,4 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 15 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.1, snr. 5, 3. etasje**

(BRA-i: 123,9 kvm)
Entré/gang med garderobe, baderom/vaskerom, 2 soverom, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 10,7 kvm, hoved soverom med garderobe og bad en suite. Trapp fra terrassen til takterrasse på 55,6 kvm.

- BRA-e: 6,7 kvm
- Totalt BRA: 130,6 kvm
- TBA: 66,3 kvm

Bod nr. 5 (6,7 kvm) og garasjeplass nr. 1 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.2, snr. 6, 3. etasje**

(BRA-i: 147,8 kvm)

Entré/gang med garderobe, baderom, innvendig bod/vaskerom, 2 soverom, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt markterrasse på 14,4 kvm, hoved soverom med garderobe og bad en suite. Det er utgang til balkong på 4,7 kvm fra hoved soverommet. Trapp fra terrassen til takterrasse på 60,1 kvm.

- BRA-e: 6,7 kvm
- Totalt BRA: 152,5 kvm
- TBA: 79,2 kvm

Bod nr. 6 (6,7 kvm) og garasjeplass nr. 2 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

## Hus B:

**Bærumsveien 221-223, leilighet U.1, snr. 7, U. etasje**

(BRA-i: 118,2 kvm)
Entré/gang, baderom, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt markterrasse på 14 kvm. Utvendig bod på 1,5 kvm (BRA-e) med inngang fra markterrassen.

- BRA-e: 6,6 kvm
- Totalt BRA: 124,8 kvm
- TBA: 14 kvm

Bod nr. 16 (5,1) kvm.) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 21 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 1.1, snr. 8, 1. etasje**

(BRA-i: 119,9 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt markterrasse på 10,4 kvm. Utvendig bod på 1,5 kvm (BRA-e) med inngang fra markterrassen.

- BRA-e: 8,2 kvm
- Totalt BRA: 128,1 kvm
- TBA: 10,4 kvm

Bod nr. 8 (6,7 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 14 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 1.2, snr. 9, 1. etasje**

(BRA-i: 109,3 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 14 kvm. Utvendig bod på 1,5 kvm (BRA-e) med inngang fra markterrassen.

- BRA-e: 9 kvm
- Totalt BRA: 118,3 kvm
- TBA: 14 kvm

Bod nr. 9 (7,5 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 13 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223,leilighet 2.1 snr. 10, 2. etasje**

(BRA-i: 128 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 10,4 kvm. Utvendig bod på 1,5 kvm (BRA-e) med inngang fra terrassen.

- BRA-e: 9,9 kvm
- Totalt BRA: 152,5 kvm
- TBA: 10,4 kvm

Bod nr. 10 (7,4 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 22 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 2.2, snr. 11, 2. etasje**

(BRA-i: 110 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 9,6 kvm. Utvendig bod på 1,5 kvm (BRA-e) med inngang fra terrassen.

- BRA-e: 7,3 kvm
- Totalt BRA: 117,3 kvm
- TBA: 9,6 kvm

Bod nr. 11 (5,8 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 23 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.1 snr. 12, 3. etasje**

(BRA-i: 128,8 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 10,4 kvm. Trapp fra terrassen til takterrasse på 37,4 kvm.

- BRA-e: 5,8 kvm
- Totalt BRA: 134,6 kvm
  TBA: 47,8 kvm

Bod nr. 12 (5,8 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 24 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.2, snr. 13, 3. etasje**

(BRA-i: 110,8 kvm)
Entré, baderom, gang, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 9,6 kvm. Trapp fra terrassen til takterrasse på 56,7 kvm.

- BRA-e: 6,7 kvm
- Totalt BRA: 117,5 kvm
- TBA: 66,3 kvm

Bod nr. 7 (6,7 kvm) og garasjeplass nr. 25 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring. Tiltenkt garasjeplass nr. 25 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

## Hus C:

**Bærumsveien 221-223, leilighet 1.1, snr. 14, 1. etasje**

(BRA-i: 167,7 kvm)
Entré med garderobe, gang, 2 soverom, baderom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til en svært stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til 2 terrasser. Terrassen med utgang fra kjøkkenet er sydvestvendt og den er på 8,5 kvm, mens terrassen med utgang fra stuen er nordvestvendt og den er på 14,3 kvm.

- BRA-e: 31,1 kvm
- Totalt BRA: 198,8 kvm
  TBA: 22,8 kvm

Bod nr. 13 (28,6 kvm) og garasjeplass nr. 9 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

**Bærumsveien 221-223,leilighet 2.1, snr. 15, 2. etasje**

(BRA-i: 167,7 kvm)
Entré med garderobe, gang, 2 soverom, baderom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til en svært stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til 2 terrasser. Terrassen med utgang fra kjøkkenet er sydvestvendt og den er på 8,5 kvm, mens terrassen med utgang fra stuen er nordvestvendt og den er på 14,3 kvm.

- BRA-e: 30,5 kvm.
- Totalt BRA: 198,2 kvm.
- TBA: 22,8 kvm.

Bod nr. 15 (30,5 kvm) og garasjeplass nr. 20 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.1, snr. 16, 3. etasje**

(BRA-i: 167,7 kvm)
Entré med garderobe, gang, 2 soverom, baderom, hoved soverom med garderobe og bad en suite i tillegg til en svært stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til 2 terrasser. Terrassen med utgang fra kjøkkenet er sydvestvendt og den er på 8,5 kvm, mens terrassen med utgang fra stuen er nordvestvendt og den er på 14,3 kvm. Trapp fra terrassen til takterrasse på 69,7 kvm.

- BRA-e: 30 kvm.
- Totalt BRA: 197,7 kvm.
- TBA: 92,5 kvm.

Bod nr. 15 (30 kvm) og garasjeplass nr. 8 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

## Hus D:

**Bærumsveien 221-223, leilighet 1.1, snr. 17, 1. etasje**

(BRA-i: 140,1 kvm)
Entré, garderoberom/walk-in-closet, vaskerom, baderom, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite og stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt markterrasse på 16,8 kvm.

- BRA-e: 5,9 kvm
- Totalt BRA: 146 kvm
- TBA: 16,8 kvm

Bod nr. 17 (5,9 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 2.1, snr. 18, 2. etasje**

(BRA-i: 140,1 kvm)
Entré, garderoberom/walk-in-closet, vaskerom, baderom, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite og stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 16,7 kvm.

- BRA-e: 5,9 kvm.
- Totalt BRA: 146 kvm.
- TBA: 16,7 kvm.

Bod nr. 18 (5,9 kvm) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.
Tiltenkt garasjeplass nr. 30 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221-223, leilighet 3.1, snr. 19, 3. etasje**

(BRA-i: 140,1 kvm)
Entré, garderoberom/walk-in-closet, vaskerom, baderom, 2 soverom, hoved soverom med garderobe og bad en suite og stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang vestvendt terrasse på 16,7 kvm. Trapp opp til takterrasse på 35,1 kvm.

- BRA-e: 8,2 kvm.
- Totalt BRA: 148,3 kvm.
- TBA: 51,8 kvm.

Bod nr. 19 (8,2 kvm) og garasjeplass nr. 19 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring. Tiltenkt garasjeplass nr. 18 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

## HUS E:

**Bærumsveien 221 , snr. 20**

(BRA-i: 157,9 kvm)

U. etasje (67.9 kvm)
Gang, trappeløp, innvendig bod, baderom/vaskerom, separat toalett og 2 soverom.

1. etasje (46,9 kvm)
Inngangsparti, oppholdsrom, hovedsoverom med garderobe/walk-in-closet og bad en suite.

2. etasje (43,1 kvm)

Trappeløp, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og svalgang på ca. 3 kvm. med trapp opp til takterrasse på 10,1 kvm.

- BRA-e: 0 kvm.
- Totalt BRA: 157,9 kvm.
- TBA: 13,1 kvm.

Tiltenkt garasjeplass nr. 32 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221 , snr. 21**

(BRA-i: 153 kvm)

U. etasje (63 kvm)
Gang, trappeløp, innvendig bod, baderom/vaskerom, separat toalett og 2 soverom.

1. etasje (46,9 kvm)
Inngangsparti, oppholdsrom, hovedsoverom med garderobe/walk-in-closet og bad en suite.

2. etasje (43,1 kvm)
Trappeløp, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og svalgang på ca. 3 kvm. med trapp opp til takterrasse på 15,6 kvm.

- BRA-e: 0 kvm.
- Totalt BRA: 153 kvm.
- TBA: 18,6 kvm.

Tiltenkt garasjeplass nr. 33 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

**Bærumsveien 221 , snr. 22**

(BRA-i: 158,5 kvm)

**U. etasje** (68,5 kvm)
Gang, trappeløp, innvendig bod, baderom/vaskerom, separat toalett og 2 soverom.

**1. etasje** (46,9 kvm)
Inngangsparti, oppholdsrom, hovedsoverom med garderobe/walk-in-closet og bad en suite.

**2. etasje** (43,1 kvm)

Trappeløp, stor stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og svalgang på ca. 3 kvm. med trapp opp til takterrasse på 10,1 kvm.

- BRA-e: 0 kvm.
- Totalt BRA: 158,5 kvm.
- TBA: 13,1 kvm.

Tiltenkt garasjeplass nr. 34 som koster kr 750 000,- og som kommer i tillegg til kjøpesum.

# AREALDEFINISJONER

Opplysninger om BRA, sier ikke noe om arealenes lovlighet i bruk. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 cm.

**Fra 01. januar 2024 vil BRA bli angitt på følgende måte:**

**BRA-i** (internt bruksareal): Bruksareal innenfor boenhetens omsluttede vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

**BRA-e** (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendige arealer, som f.eks. boder som tilhører boenheten. (NB! Ikke boder eller lignende som er eller ligger på fellesareal).

**BRA-B** (innglasset balkong): Areal av innglasset balkong som er tilknyttet boenheten.

**TBA** (terrasse- og balkongareal): Areal av balkonger og åpne terrasser som er tilknyttet boenheten.

**ALH (**areal med lav himlingshøyde) + BRA = gulvareal (**GUA**).

**Informasjon om arealberegning i prosjektet**

Boder planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av bodene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere bodene på annen måte, herunder midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25.

Fordi bodene er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen er de medregnet i BRA-e. Dersom boder ikke vil bli tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen vil eksterne kjellerboder (boder som ikke har inngang innenfor leilighetens vegger) bli fratrukket i oppgitt BRA-e og leilighetens/seksjonens totale areal.

Garasjeplasser har ikke omsluttede vegger (eller port) og de er derfor ikke medregnet i arealberegningen selv om de vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæringen.

# BELIGGENHET

Bekkestua er opprinnelig en del av Stabekk, og stedet er opprinnelig bygget på tomter utskilt fra Øvre Stabekk gård (senere Ringstabekk). Området består i dag av det som tidligere het Presterud og Øvre Stabekk. Da Bærumsbanen ble anlagt i 1924 fikk stedet sitt navn etter den gamle stuen fra husmannsplassen Bekken.

På midten av 1990-tallet gjennomgikk Bekkestua en stor endring og det ble ført opp en rekke større bygninger: Bærum kommune mottok Bolig- og byplanprisen for dette i 1998.

Bekkestua er en levende møteplass for lokalbefolkningen. Varme i fortauene hele veien gjør det enkelt å komme seg frem på vinterstid og det er gangavstand til alle fasiliteter. I nærmiljøet ligger skoler, offentlig transport og butikker i de fleste bransjer - kolonial, bakevarer, klær, apotek, helse, treningssentre, legekontor, frisør, interiør, spisesteder - og mere til. Det er også kort vei til søndagsåpen butikk. Rett ved ligger Bekkestua bibliotek som er et kultursenter med tilbud til alle aldersgrupper. Dersom du ønsker ytterligere butikk- og servicetilbud er det kort vei til bl.a. Sandvika, CC-Vest og Fornebu S.

Det er en rekke barnehager og skoler i området og et mangfold av fritidsaktiviteter. Rett ved Nadderud Idrettspark, med blant annet fotball, håndball og svømmehall. Kort vei til Kolsås skisenter og golfbaner på Grini. Kort vei til marka med flotte turmuligheter fra blant annet Øverland. Her går turveier til Sæteren gård, Nygård og Brunkollen. Flotte stier/turveier/sykkelveier i alle retninger - f.eks. langs Øverlandselva, Gjønnesjordet og Engervannet til Sandvika. Bærums Verk er kun 10 min unna med bil - her finner man en god blanding av kunst, mat og ulike butikker.

Kun 1-2 minutters gange fra eiendommen har du et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Bussene går til de fleste deler av Bærum og Oslo og T-bane til Oslo via skøyen mens T-bane tar deg til Majorstuen på 17 minutter med hyppige avganger. Fra Bekkestua bussterminal har du også tilgang på Flybussen med hyppige avganger. Asker & Bærum Taxi har også egen taxiholdeplass på bussterminalen. Det er også kort vei til toget på Stabekk.

Det er en kort kjøretur til Sandvika som er det administrative sentrum i Bærum kommune med alt av fasiliteter, Sandvika Storsenter og kino. For den interesserte kan Bærum kulturhus tilby et godt program av forestillinger og konserter. Her finner du også den nye flotte Sandvika fjordpark/Kadettangen og Kalvøya og Kyststien.

# BESKRIVELSE TOMT OG FELLESAREALER

## Tomteareal og eierform

Gnr. 19 Bnr. 227 - Areal: 2.178,6 kvm.
Gnr. 19 Bnr. 254 - Areal: 1.194,4 kvm.
Gnr. 19 Bnr. 1001 - Areal: 1.031,0 kvm.
Totalt areal for alle eiendommene er ca. 4.404 kvm.
Eierform: Eiet tomt.

## Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Bærum kommune ligger vedlagt.

## Tomt

Utearealene planeres med stedlige masser. Det legges på matjord og ferdigplen/evt. sådd i henhold til utomhusplan. Selger/utbygger vil levere beplantning, men det kan oppstå avvik fra utenomhusplan i forhold plassering og antall busker/hekker. Utvendige trapper leveres i betong.

# SAMEIE/KOSTANDER MM.

## Løpende kostnader

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30,-til kr. 40,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

• Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte leilighet/seksjon.

• Øvrig strømforbruk og nettleie.

• Abonnement for tv-pakker og internett.

• Drift og vedlikehold av parkeringskjeller

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

## Kommunale avgifter

Den enkelte seksjons andel av kommunale avgifter, eller andel av disse er ikke fastsatt enda. Kommunen fastsetter kommunale avgifter på ett senere tidspunkt i prosessen. Når kommunale avgifter er fastsatt vil Kjøper bli informert om disse. Kommunale avgifter skal fastsettes etter selvkostprinsippet. Eiendomsskatt for eiendommen fastsettes på samme måte i forbindelse med ferdigstillelse av boligene.  Kommunale avgifter vil bli inkludert i fellesutgiftene.

## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Som følge av at eiendommen ikke er ferdig bygget på tidspunktet for kontraktsinngåelse vil slik energimerking først kunne gjennomføres på ett senere tidspunkt, og Kjøper vil få oversendt informasjon om dette på det tidspunkt boligen kan energimerkes. Boligen utvikles på basert på gjeldende teknisk forskrift for prosjektet.

## Energiforbruk

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand. Boligens energiforbruk vil blant annet avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden og ønsket innetemperatur. Det foreligger heller ingen erfaringstall for eiendommen, fordi den er under oppføring.

Nye boliger er ført opp iht. byggteknisk forskrift TEK-17. Det medfører et strengere krav til isolering. Det medfører at nye boliger er vesentlig tettere og de er mer energieffektiv enn eldre boliger.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http:/www.skatteetaten.no for nærmere informasjon..

Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt boligen. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret av selger frem til overlevering. Sameiet vil tegne fullverdiforsikringer fra tidspunktet for overtagelse. Forsikring vil bli inkludert i fellesutgiftene.  Forsikringspremien vil variere etter hvilket selskap som velges, individuelle rabatter, evt. medlemskap i organisasjoner etc.

## Boligsameiet

Boligene vil bli organisert som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Ved kjøp av boligen medfølger rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse.

Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Dette gjelder også vedlagte seksjoneringskart. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Det etableres 22 boligseksjoner.

## Forretningsfører

Kontera Regnskap AS
org.nr.: 915 554 245
Bjerkelundsveien 5
1357 Jar

## Stiftelse av sameiet

Sameiet vil bli stiftet før overtagelse. Advokatfirmaet Mazars ved advokat Per Vinje vil foreta dette i tillegg til arbeidet med seksjonering. Det er også Mazars som har utarbeidet vedtektene.

## Vedtekter

Foreløpige vedtekter er utarbeidet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

# BYGNINGSINFORMASJON

## Boligens areal

For areal på hver enkelt boenhet, se punktet innhold ovenfor.

## Byggemetode

Fire frittliggende prosjekterte leilighetsbygg og tre rekkehus som vil bli ført opp over tre etasjer. Underjordisk garasjeanlegg. Det er heis i leilighetsbyggene.

## Leveransebeskrivelse

Det henvises til vedlagte leveransebeskrivelse.

## Bebyggelsen

Boligene bygges samtidig. Som kjøper vil man ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon med tilleggsdel og eie en ideell andel i eierseksjonssameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

Området rundt består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter.

# OFFENTLIGE FORHOLD

## Reguleringsplan / reguleringsbestemmelser

Området og eiendommen er regulert til boligformål. Detaljregulering for Bærumsveien 221-223, PLANID 2014005

Bærumsveien 221-223 er regulert til boligbebyggelse. Planens hensikt er å legge til rette for fire blokker og ett rekkehus med til sammen ca. 24 leiligheter. Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 3 400m2 . Takterrasser tillates. Det skal avsettes minimum 35 m2 MUA per 100m2. Følgende krav skal avsettes/oppfylles pr 100 kvm leilighet:

- Parkering: 1
- Sykkelparkering : 2
- Parkering bevegelseshemmede: Minimum 5 %
- Parkering for gjester: Minimum 10%

Store deler av Bekkestua er regulert til leilighetsbebyggelse. De aller fleste tomtene er allerede utviklet, men det må likevel påregnes at tomter i nærområdet som ikke er utviklet vil bli bebygd med leilighetsbebyggelse.

Kart og reguleringsplan ligger vedlagt salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger, vennligst kontakt eiendomsmegler.

## Offentlige planer

Ingen kjente.

## Vei/Vann/Avløp

Offentlig vei vann og avløp.

## Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene ligger vedlagt til vedlegg tilhørende salgsoppgaven. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

**Gnr. 19 Bnr. 1001**

1970/309375-1/100 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
10.12.1970
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2007/138990-1/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
18.01.2007
:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:254

2019/1306526-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2019 21:00
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

**Gnr. 19 Bnr. 227**

1919/900416-1/100 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
13.01.1919

1925/990016-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
26.02.1925
Avståelse grunn til gjennomgangsvei

1962/305823-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
12.11.1962
Fjerning av garasje

1983/25024-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
19.10.1983
vedr. vannledning under riksveg

2019/1306542-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2019 21:00
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

## Gnr. 19 Bnr. 254

1925/990021-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.02.1925
Ekspropriasjon grunn til veg

1970/305965-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
04.08.1970
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

1970/306617-1/100 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
02.09.1970
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/306618-1/100 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
02.09.1970
Med flere bestemmelser

2019/1306498-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2019 21:00
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

**Servitutter ikke funnet av eiendomsmegler i Riksarkivet:**
- Gnr. 19, Bnr. 254 – 13.11.1925 og 26.02.1925.
**De resterende servitutter ligger vedlagt salgsoppgaven.**

# GARANTI/BETALING/FORBEHOLD/LOVANVENDELSE

## Garantier

Selgers bankforbindelse/garantiselskap stiller garanti iht. Bustadoppføringslova. Garanti utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og deretter 5 % av kjøpesum i 5 år.

## Betalingsbetingelser/Innbetaling av forskudd/kjøpesum

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøte er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtakelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadsoppføringslova § 47.

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen en garanti frem til overtakelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at Selgers forbehold er frafalt, jf. Bustadoppføringslova § 12.

Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i Bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3% av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal stilles garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for Kjøperne i prosjektet eller personlig til hver enkelt Kjøper. Det vises for øvrig til Bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti stilles når selger har løftet forbeholdene for prosjektet. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Fullt oppgjør inklusive omkostninger må innbetales til eiendomsmeglers klientkonto innen overtagelse.

## Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## Utenomhus/planskisser m.v.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven og tilhørende informasjon i forkant av kjøpet er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, slik som offentlige pålegg. Priser på de forskjellige seksjonene kan uten forutgående varsel endres av selger.

## Forbehold om realisering av prosjektet

Selger tar følgende forbehold:

- At 12 seksjoner skal være solgt for at prosjektet skal realiseres/igangsettes.
- Tilfredsstillende byggfinansiering oppnås.
- Det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer.

## Ferdigattest

Selger er iht. plan- og bygningslovens bestemmelser ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er mindre vesentlige, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av uteomhusarbeider, og kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeidene blir rettet. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest, ettersom arbeid utenomhus som planering, asfaltering etc. ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjøre det mulig.

Ved overtagelse på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse bortfaller kjøpers krav på dagmulkt for dette forhold. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeid har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger. Dette følger av bustadoppføringsloven § 31. Det kan ikke holdes tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre ferdigstillelse av avtalte arbeider.

Det tas et generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Ved manglende ferdigattest på overtagelsestidspunkt anbefales det et tilbakehold av en forholdsmessig del av kjøpesum. Tilbakeholdet skal reflektere kostnaden for å få utstedt ferdigattest. Ved et fort stort tilbakehold risikerer man krav om forsinkelsesrente fra selger.

## Godkjennelse videresalg/ Gebyr til kjøper ved eventuelt videresalg

Videresalg kan ikke gjøres uten selgers og meglers samtykke. Selger/ megler kan nekte videresalg av kontrakts posisjon uten å oppgi årsak til dette.

Dersom kontrakten/seksjonen aksepteres videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 75.000,- inkl. mva. og et gebyr til megler på kr. 75.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Beløpet forfaller til betaling når en tillatelse til videresalg er gitt. Dette kan faktureres /innkreves av megler. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1. Dersom tillatelse er gitt vil selger likevel kreve å godkjenne kontraktsmotparten før avtale om videresalg inngås. Innholdet i transportavtalen skal også godkjennes før bindende avtale om videresalg er inngått.

## Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt ligger vedlagt salgsoppgavens vedlegg. Kjøper og selger plikter å undertegne standard kjøpekontrakt som er utarbeidet av eiendomsmegler. Endringer av vedlagte kontrakt vil ikke bli akseptert.

Avtale om kjøp av boligen forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsformular som følger vedlagt.

Renter av innbetalt beløp tilfaller kjøper inntil selger eventuelt i tillegg stiller garanti iht. Bustadoppføringslovas § 47. Når bustadoppføringslovas § 47 er stilt overføres instruksjonsretten over det innbetalte til selger. Fullt oppgjør inklusive omkostninger må innbetales til eiendomsmeglers klientkonto innen overtagelse.

## Overtagelse

Antatt/estimert ferdigstillelse er 4. kvartal 2026 forutsatt forhåndssalg av 10 boligenheter og innvilgelse av offentlige tillatelser slik at byggestart og fremdrift på byggearbeidene går som forventet. Det presiseres at dette tidspunktet kun er estimert og ikke er en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse. Det estimerte tidspunktet gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Byggetiden er estimert å vare 24 måneder etter at grunnarbeider er ferdigstilt. Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelsesdato vil meddeles tidligst med 3 måneders skriftlig varsel og senest med 10 dagers skriftlig varsel fra Selger. Denne datoen vil være å regne som frist ihht. Bustadoppføringslova.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Det må påregnes arbeider og støy i forbindelse med gjennomføring og ferdigstillelse av øvrige boliger og fellesareal i prosjektet.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som mangel. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre.

## Endringsarbeider/Tilvalg

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte og forløpende fra selger, forutsatt at utbygger/selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.Tilvalg må bestilles skriftlig og bekreftes skriftlig av selger/entreprenør for at bindende tilvalgs avtale skal være inngått mellom partene. Priser skal oppgis så langt mulig ved bestilling/avtaleinngåelse. Bestilling av utstyr/løsninger som innebærer bygningsmessige inngrep kan medføre monteringskostnader hvor pris ikke foreligger på avtaletidspunktet. Kjøpere vil værer forpliktet til å betale entreprenørens kostnader med påslag for slike tilvalg. For å opprettholde nødvendig fremdrift i prosjektet, vil muligheten til å bestille tilvalg være tidsbegrenset, eller etter nærmere avtale med selger og entreprenør. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen. Selger forbeholder seg retten til å viderefakturere tilvalg med et påslag tilsvarende 18,75 % inkl. mva.

Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til selger, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at selger mot sikkerhetsstillelse iht. bustadoppføringslova § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

# DIVERSE

## Kjøpers finansiering

Selgers/utbyggers byggfinansiering krever at kjøpers finansieringsevne kontrolleres. Kjøper må derfor fremlegge dokumentasjon på tilfredsstillende finansiering når dette kreves.

## Konsesjon / Odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

## Adgang til utleie

Eier har full råderett over boligen. Utle er tillatt. Boligene er ikke innredet med utleiedel/hybel.

## Eiendomsmeglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt Fast pris ved salg: 1 % Inklusiv mva. beregnet av salgssummen.

I tillegg er det avtalt oppgjørskostnad kr. 7.500,- inkl. mva.. Alle kostnader er inkl. mva. Kostnader som internett, digital markedsføring, trykking av prospekt, fotograf mm. kommer i tillegg, men pris avtales direkte mellom oppdragsgiver og leverandør.

## Finansiering

Megler har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

## Kredittvurdering/Hvitvaskingsloven

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at

meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven Eiendomsmegler kan nekte å gjennomføre transaksjonen dersom partene ikke medvirker til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll.

## Budregler

Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to-2-seksjoner eies av en og samme juridiske person.

# ØVRIGE FORBEHOLD

Kjøpere plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.

Bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til leveransen Gjerder/levegger, belysning, innredninger, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som følger av leveransebeskrivelsen leveres ikke.

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart, beskrivelse som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Tekniske anlegg og fremføringer blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen ut det fra som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli noe endret i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA-i), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA-i som følge av at innvendige vegger og innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Ventilasjonsføringer kan gi redusert takhøyde enkelte steder.

Videre kan vindusstørrelser, samt vindu- og dørplasseringer avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærekonstruksjoner og den arkitektoniske utforming av bygget, eller som følge av tekniske krav.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert installasjoner, også fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser/ skap etc. på den enkelte del av eiendommen uten at den kan gjøres krav som følge av dette.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/ kjøpekontrakten. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospektet kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte arbeidstegninger som utarbeides i detaljprosjekteringsfasen. Tegninger i målestokk kan få utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle tilleggsarbeider.

Generelt leveres boligene iht. TEK – 17.

Det bemerkes at termostater på varmekabler angir effekt, og ikke temperatur på gulvet.

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

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og materialvalg på bygningene samt utvendige fellesarealer. Når det gjelder evt. utvendige tørrmurer, brolagte og singlete arealer etc, må man forvente at de kan sette seg noe over tid.

Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagt skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen.

I nye hus vil det over tid normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i sparkel, maling, fuger mv, særlig ved skjøter, hjørner og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer og dels på grunn av bevegelser i/mellom bygningsdeler. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg i hjørner som oppstår etter overtagelse, ikke kan påberopes som mangler, med mindre disse har oppstått som følge av avvik fra vanlig god håndverksmessig standard.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Seksjonene leveres ikke med garderobeskap, men det er satt av plass til garderobe jfr. vedlagte planskisser. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

# GENERELL INFORMASJON

## Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver bolig (BRA) inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

## Omkostninger

113 620,- (Dokumentavgift)
200 (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr obligasjon)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
---
114 990,- (Omkostninger totalt)
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr. 100.000.000,-. Det tas forbehold om endring av tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet, samt forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

## Eierform

Eierseksjon.

## Boligtype

Fire frittliggende leilighetsbygg og 3 rekkeshus. Boligene r ført opp over 3 etasjer i tillegg til kjeller med underjordisk garasjeanlegg. Det vil bli bygget takterrasse på byggene. Seksjonene vil bli organisert i et eierseksjonssameie.

## Avfallshåndtering

Det er avsatt plass til felles avfallshåndtering på fellesområde mot syd angitt i utomhusplan.

## Adresse

Bærumsveien 221 - 223, 13 Oslo.

Prosjektet har ikke blitt tildelt endelig adresse.

## Betegnelse

Gnr. 19 Bnr. 1001
Gnr. 19 Bnr. 254
Gnr. 19 Bnr. 227 i Bærum kommune.

Seksjonene vil bli tildelt med seksjon 1-22. Det as forbehold om endring av matrikkel, grunnet sammenslåing av bruksnumre etc.

Eiendommen vil bli seksjonert og hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. oppdelingsbegjæringen. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

Boligene omtales herved som "prosjektet" i fellesskap.

## Eier

Unnli Eiendom AS
v/ Marius Unnli

## Oppdragsansvarlig

Jens Christian Killengreen / Mobil: 91 61 53 36 / e-post: jck@eie.no
Eiendomsmegler MNEF /Partner

Tore Aas / Mobil: 99 54 44 10 / e-post: ta@eie.no

Advokat

Også omtalt som eiendomsmegler.

Sandvika Eiendomsmegling AS.: 997 288 998

Adresse: Kinoveien 9 A, 1337 Sandvika

# PROSPEKTET ER IKKE KOMPLETT
# UTEN FØLGENDE VEDLEGG

- Prisliste
- Utenomhusplan
- Plantegninger
- Leveransebeskrivelse
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Målebrev
- Reguleringskart
- Rammesøknad
- Reguleringsbestemmelser
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift og tinglyste servitutter
- Budskjema

**Salgsoppgave er godkjent av selger.**

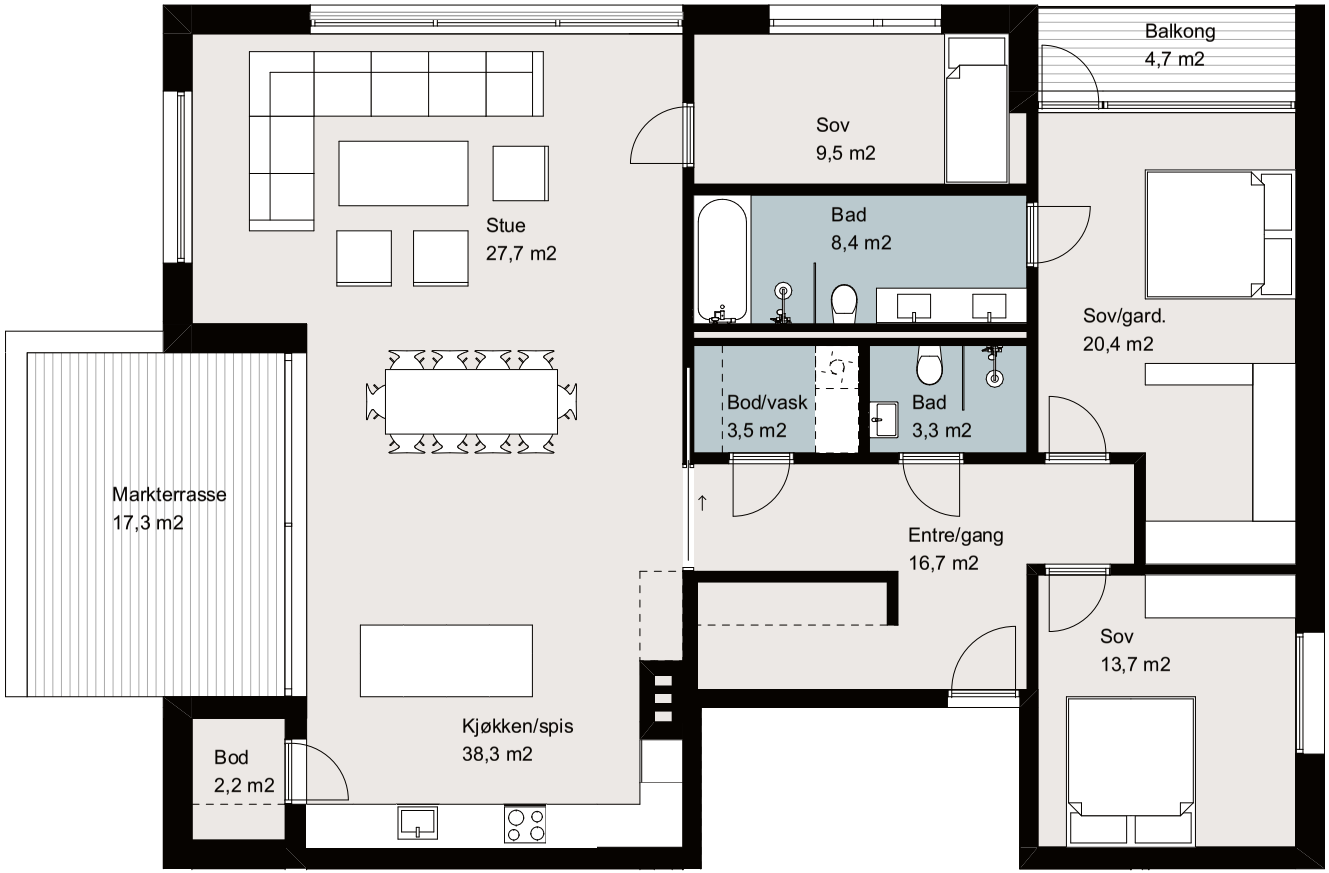


# PLANTEGNING

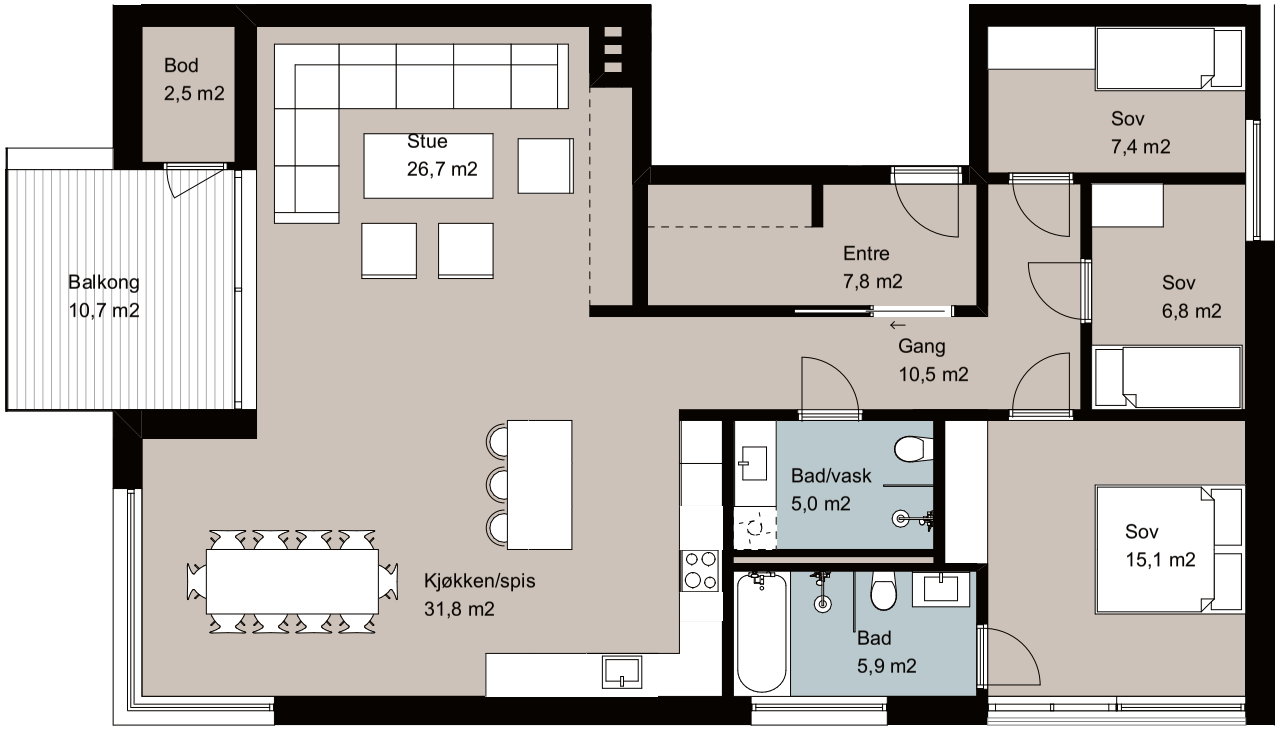




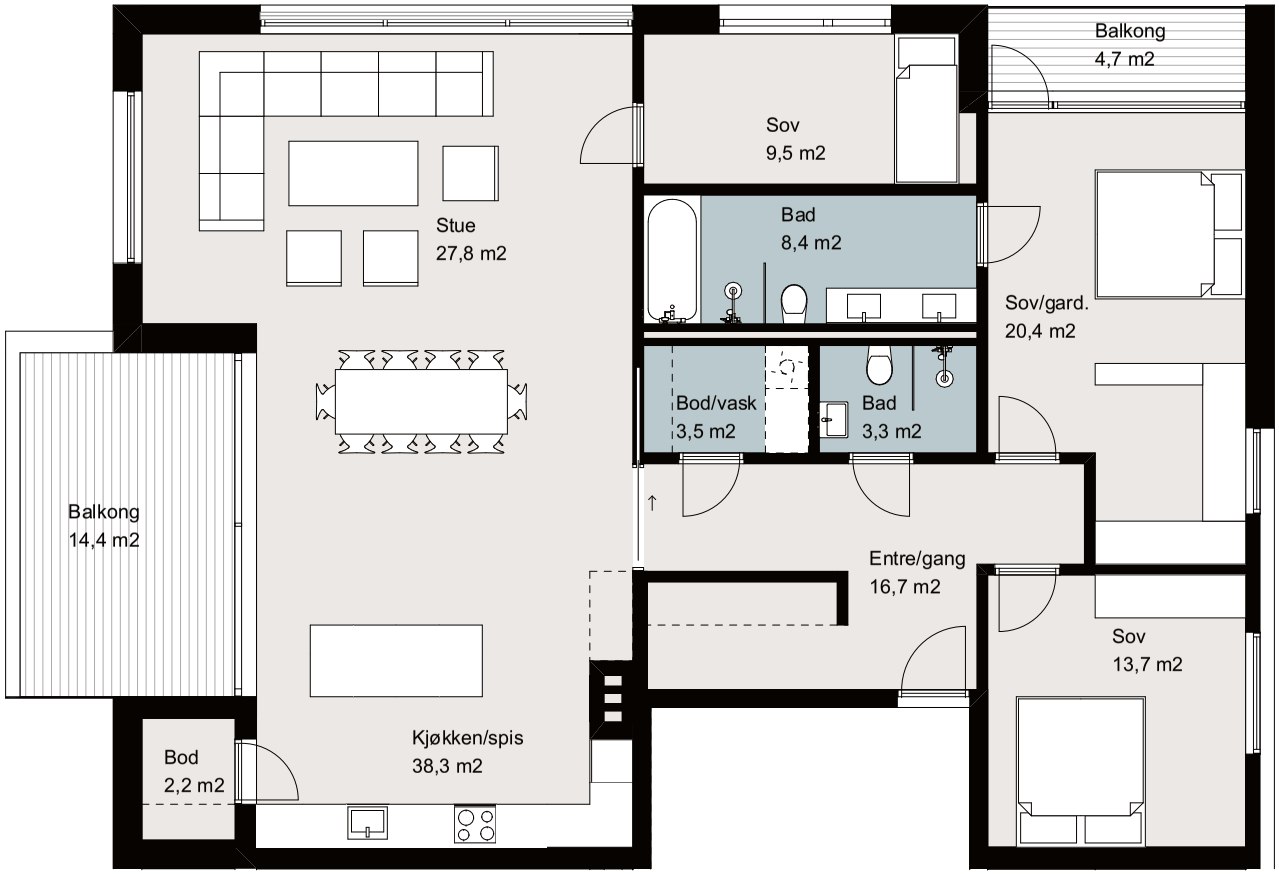

HUS A - Leilighet 1.1 - 113,5 m$^2$ BRA-i



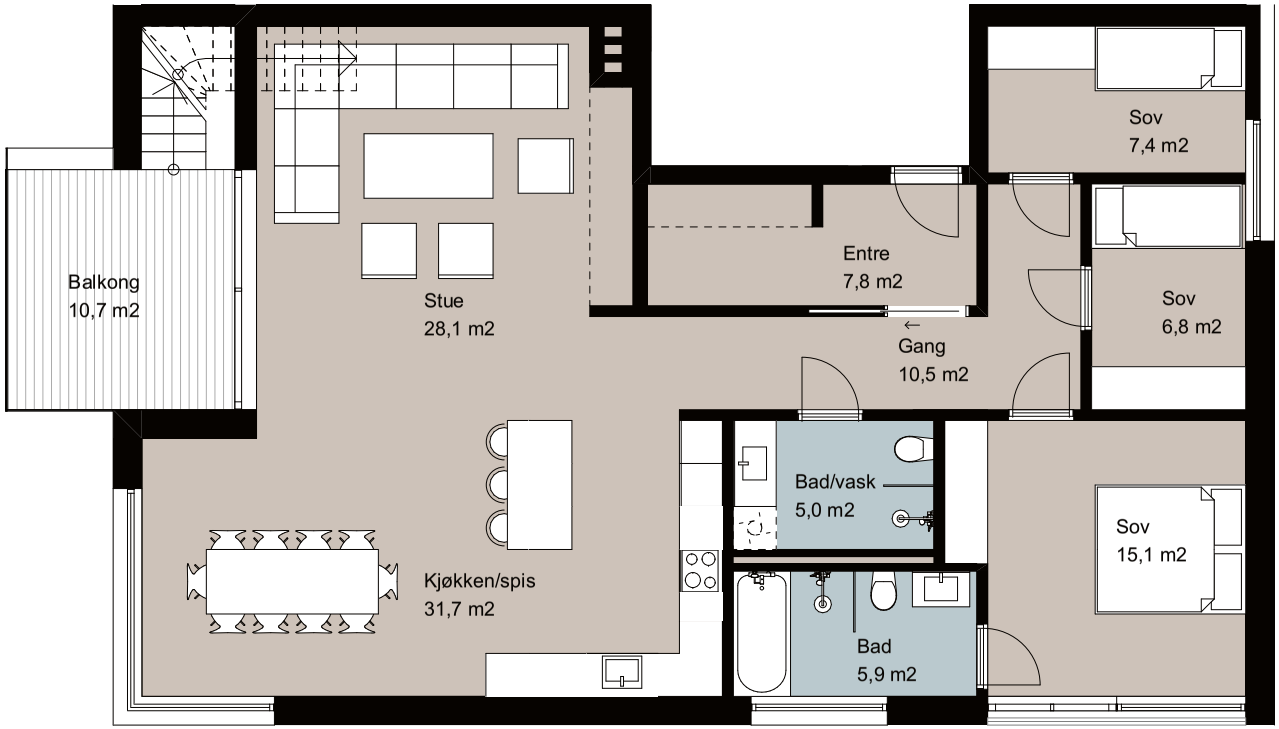

HUS A - Leilighet 1.2 - 150,7 m$^2$ BRA-i




HUS A - Leilighet 2.1 - 123,9 m$^2$ BRA-i



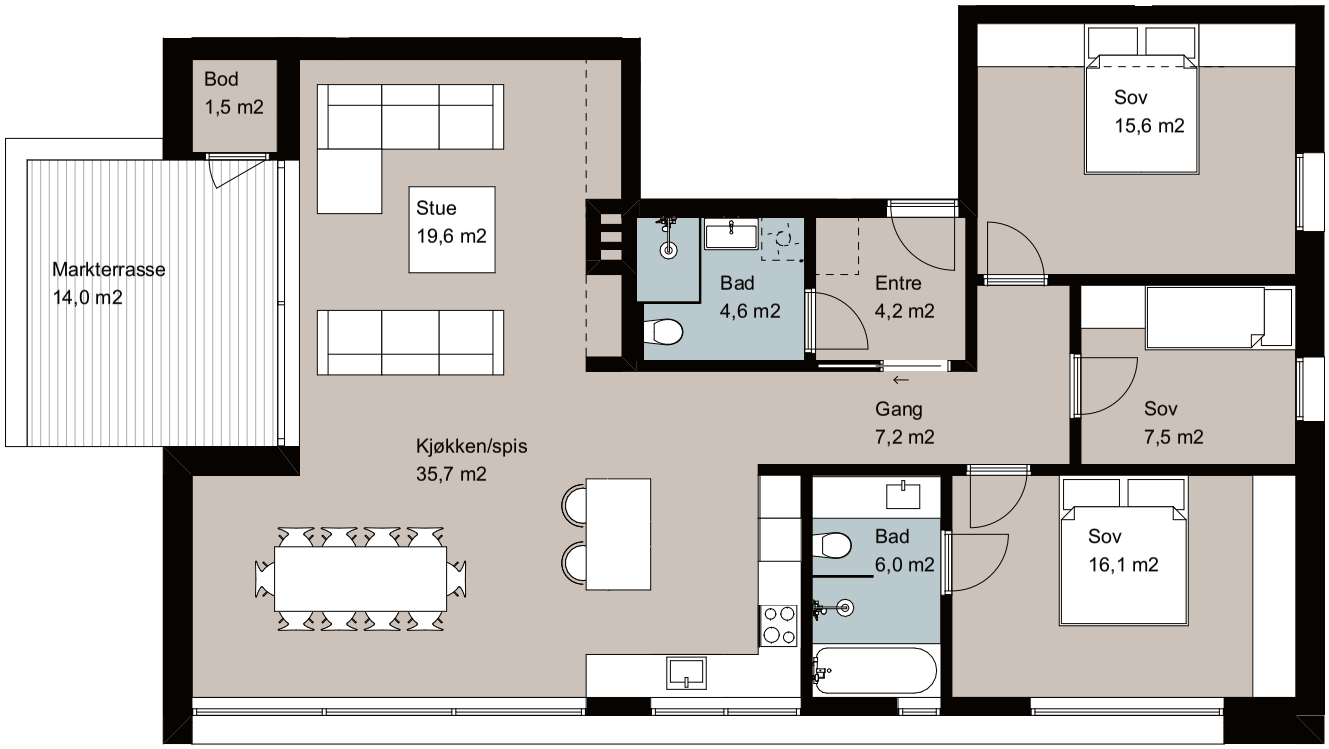

HUS A - Leilighet 2.2 - 150,7 m$^2$ BRA-i



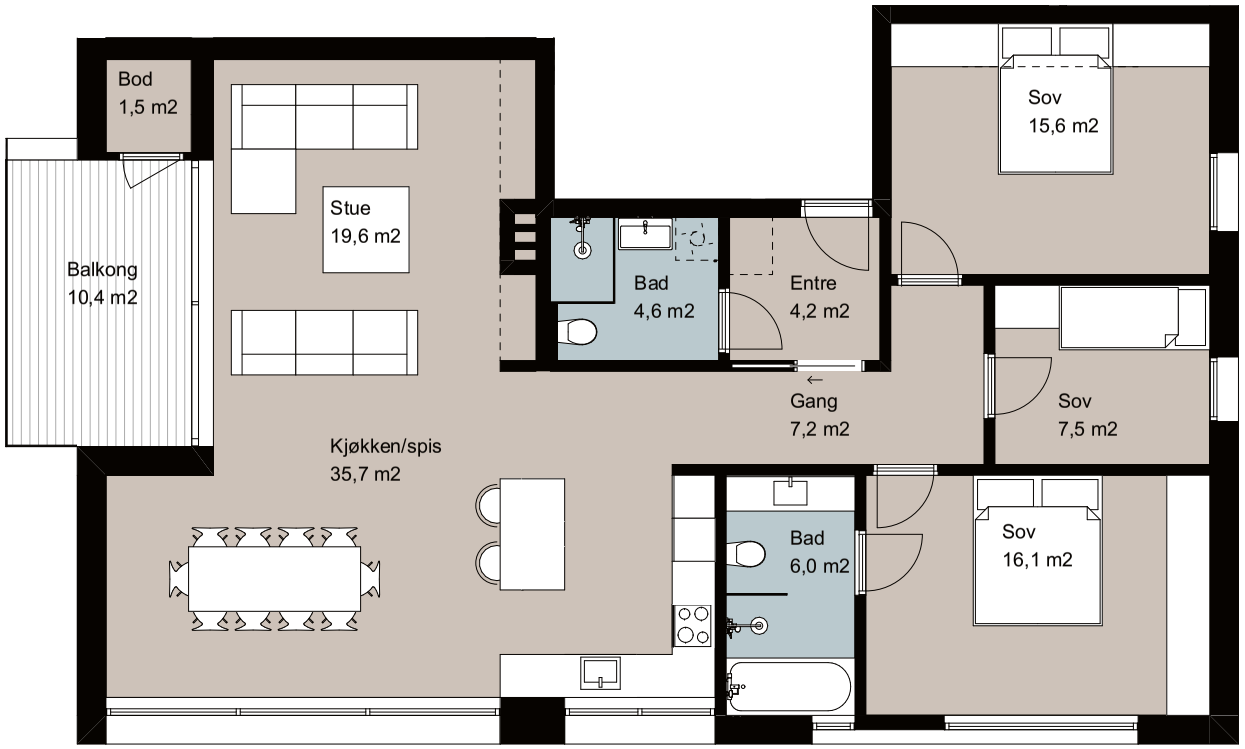

HUS A - Leilighet 3.1 - 123,9 m$^2$ BRA-i



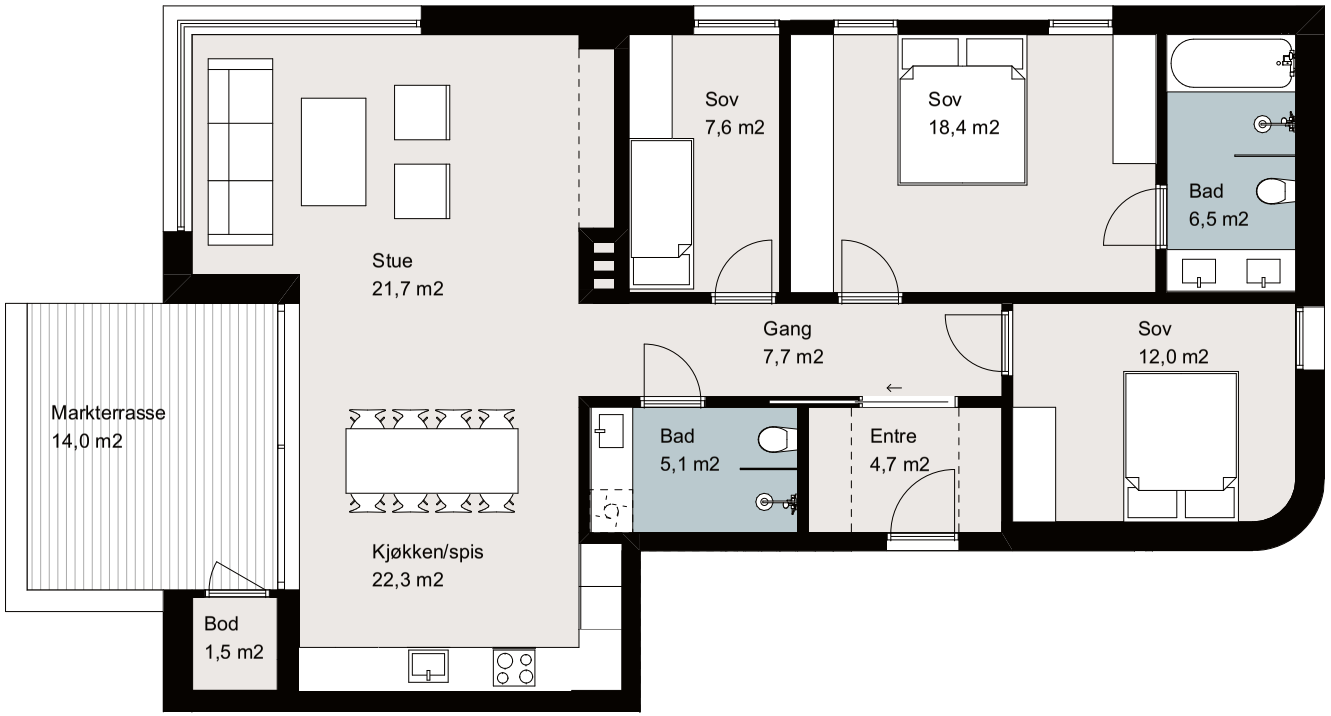

HUS A - Leilighet 3.2 - 147,8 m$^2$ BRA-i



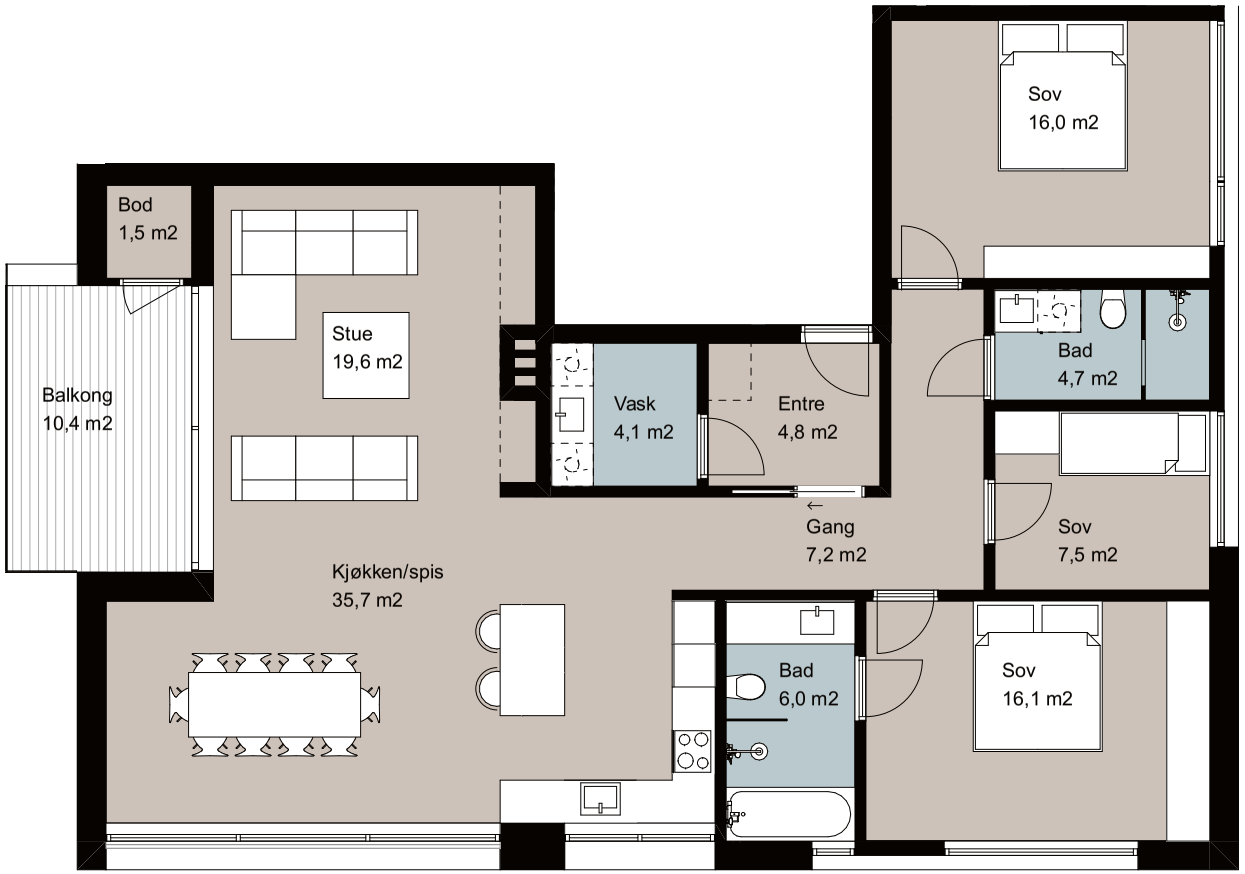

HUS B - Leilighet U.1 - 118,2 m$^2$ BRA-i




HUS B - Leilighet 1.1 - 119,9 m$^2$ BRA-i



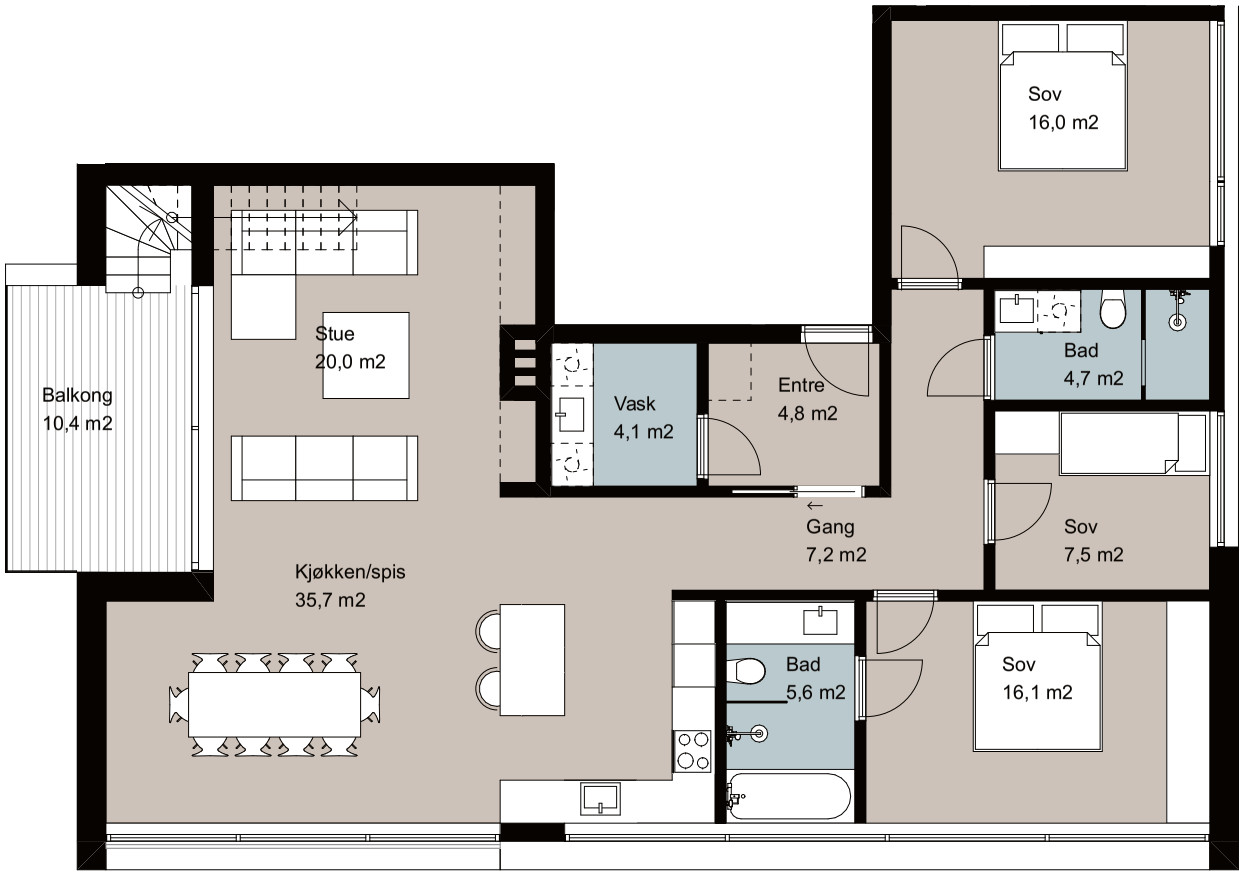

HUS B - Leilighet 1.2 - 109,3 $m^2$ BRA-i



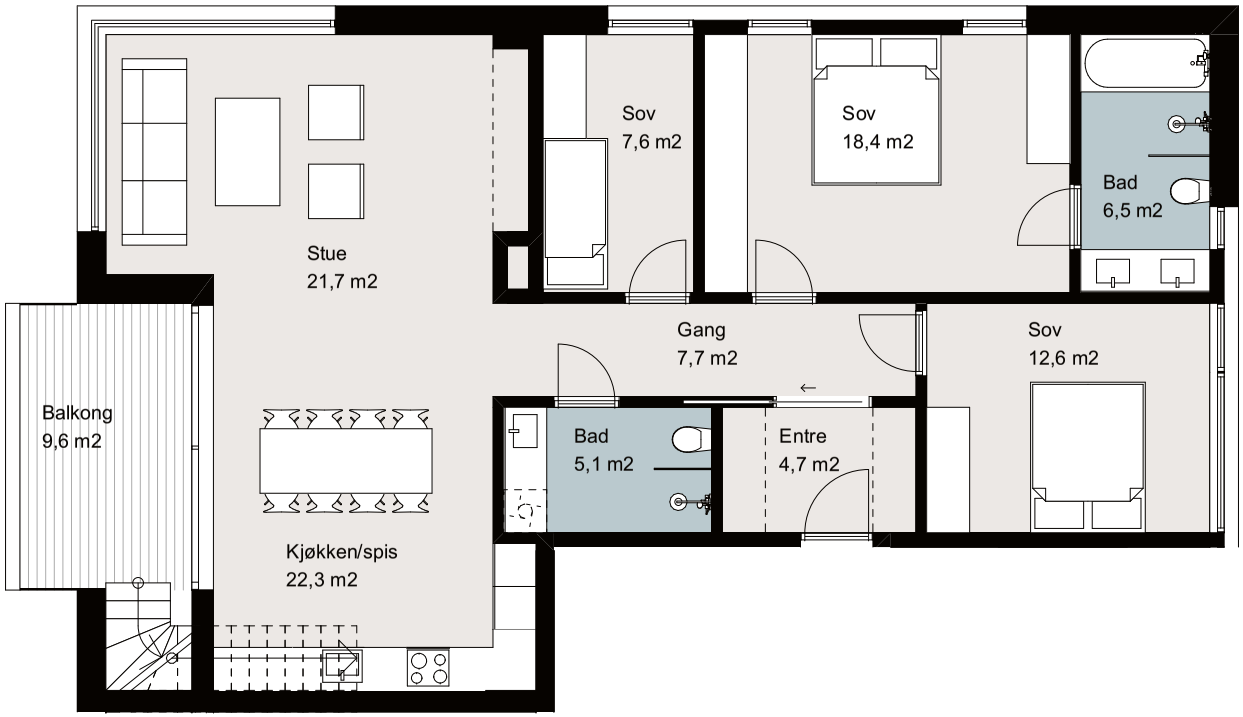

HUS B - Leilighet 2.1 - 128 m$^2$ BRA-i



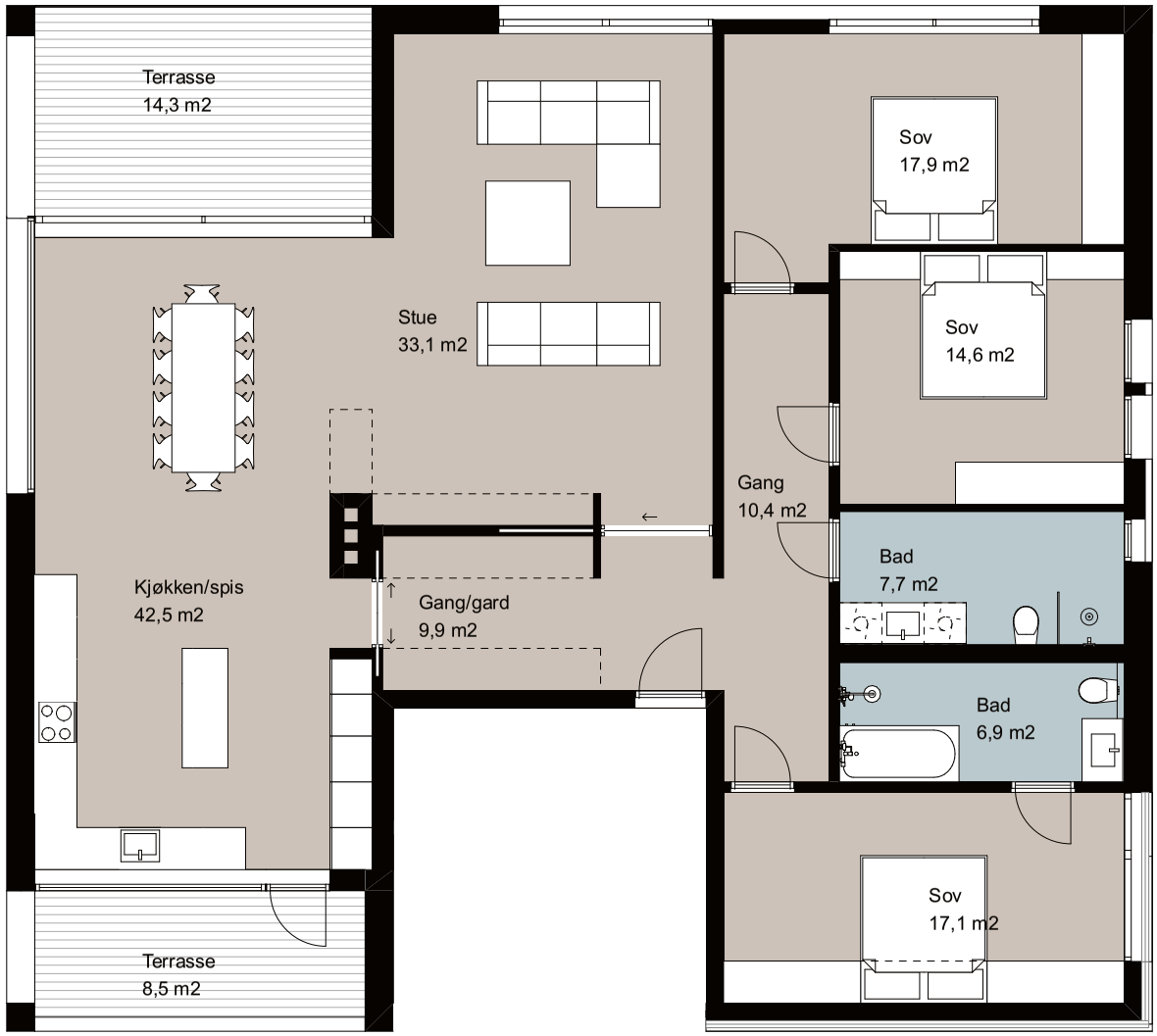

HUS B - Leilighet 2.2 - 110 m$^2$ BRA-i



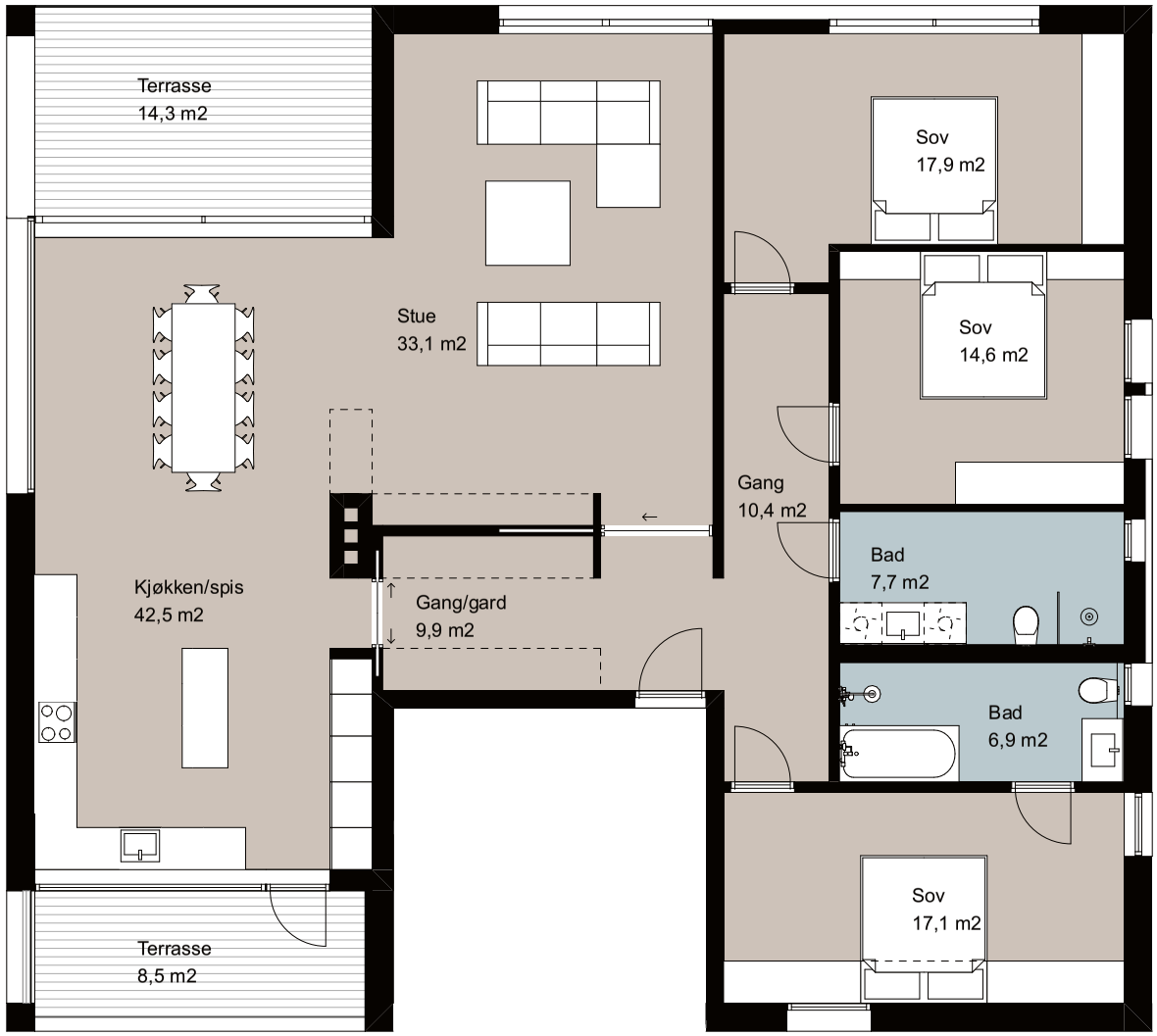

HUS B - Leilighet 3.1 - 128,8 m$^2$ BRA-i



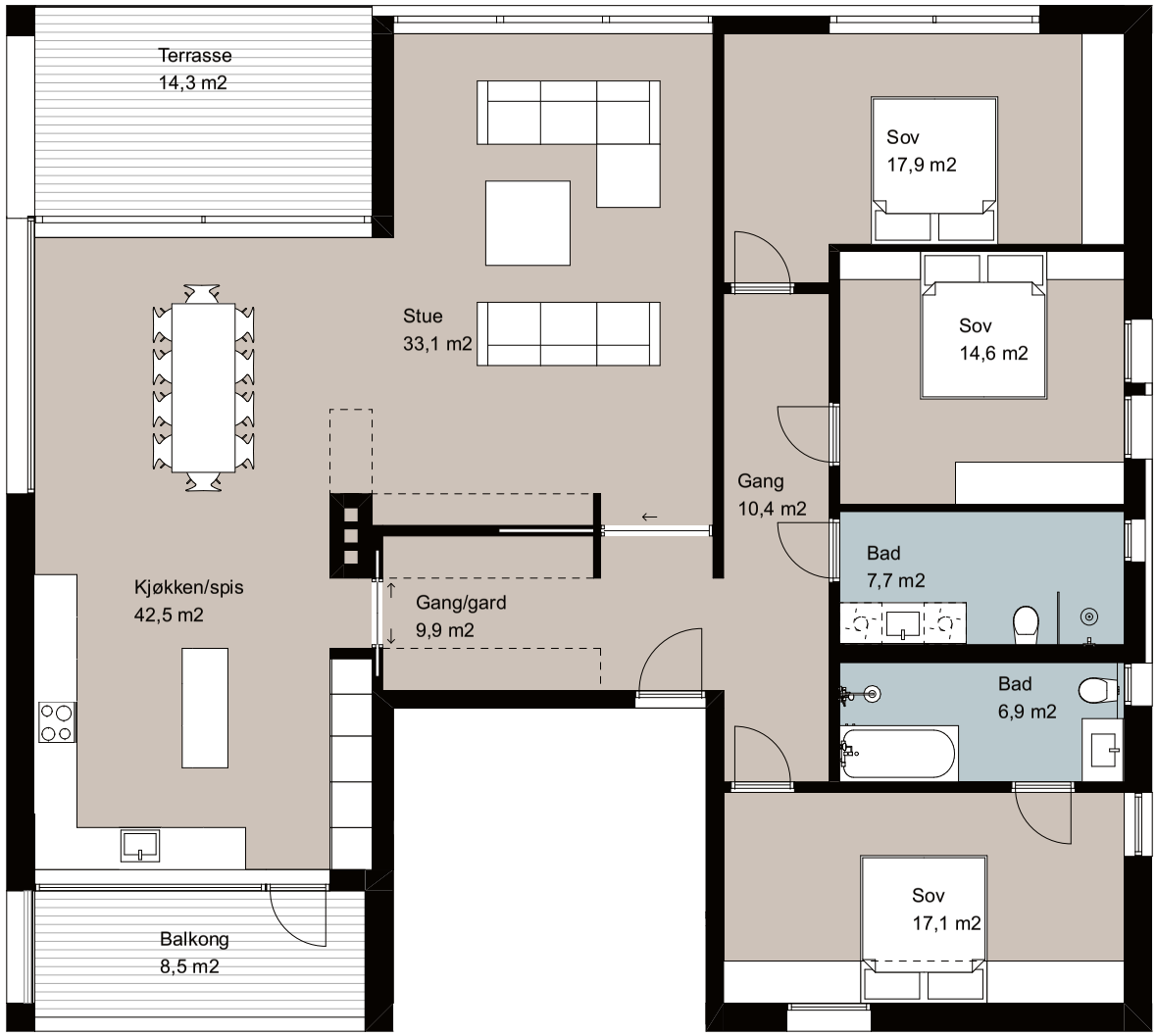

HUS B - Leilighet 3.2 - 110,8 $m^2$ BRA-i




HUS C - Leilighet 1.1 - 167,7 m$^2$ BRA-i




HUS C - Leilighet 2.1 - 167,7 $m^2$ BRA-i




HUS C - Leilighet 3.1 - 167,7 $m^2$ BRA-i



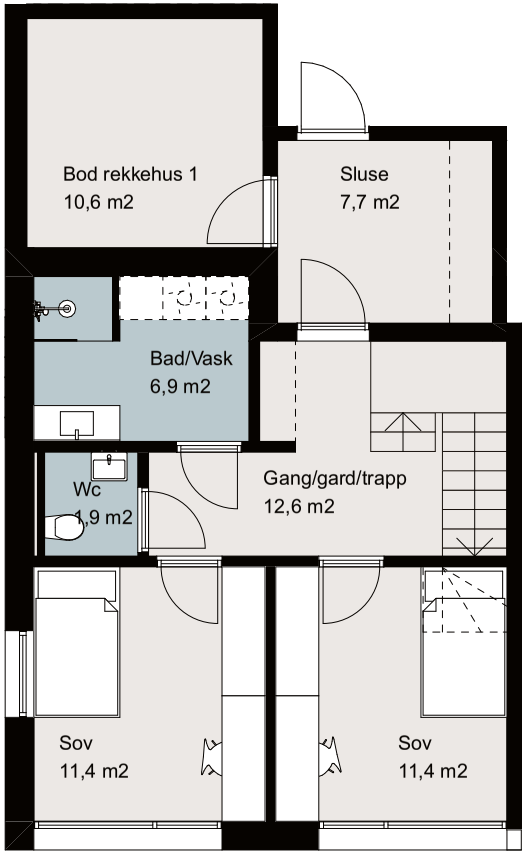

HUS D - Leilighet 1.1 - 140,1 m$^2$ BRA-i

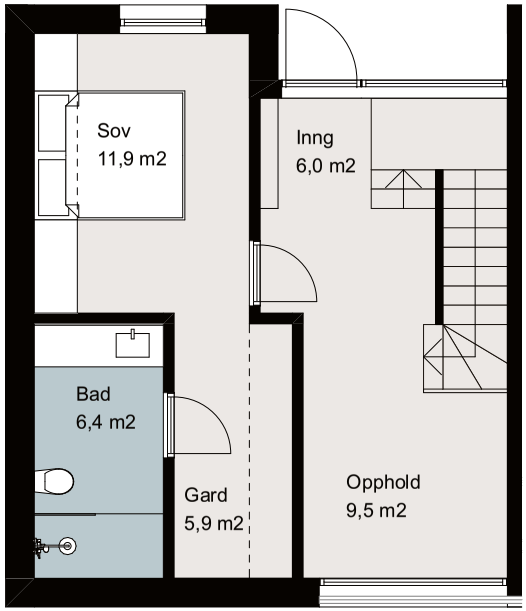


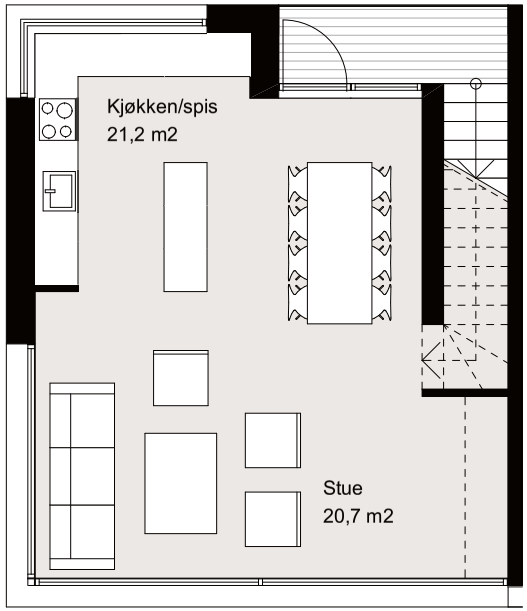

HUS D - Leilighet 2.1 - 140,1 $m^2$ BRA-i




HUS D - Leilighet 3.1 - 140,1 m$^2$ BRA-i

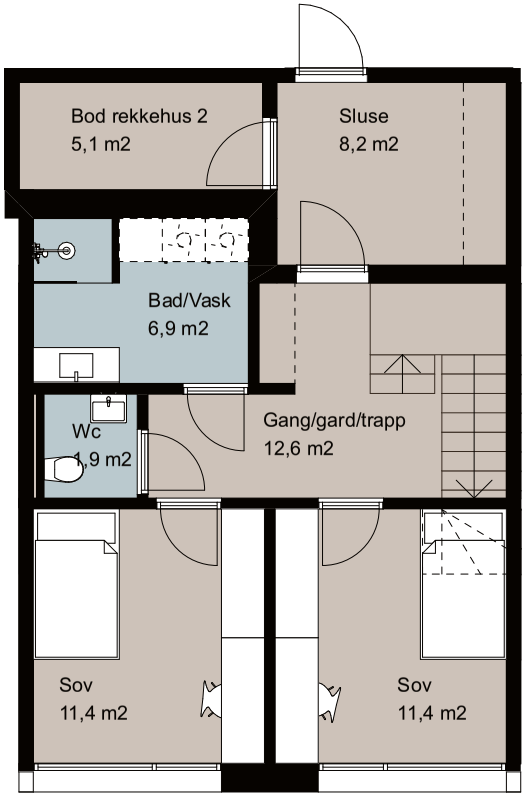


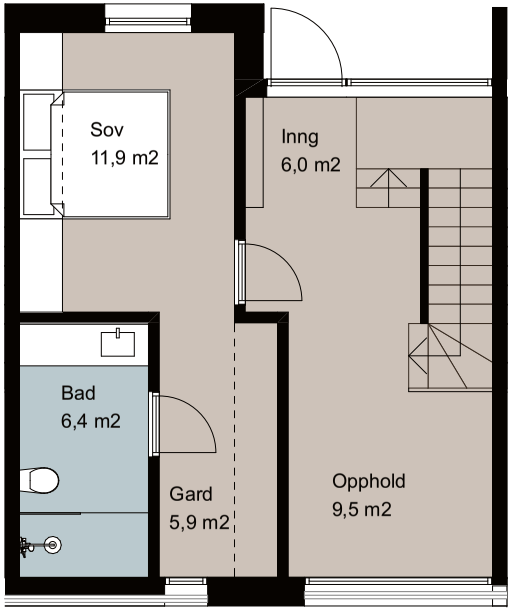



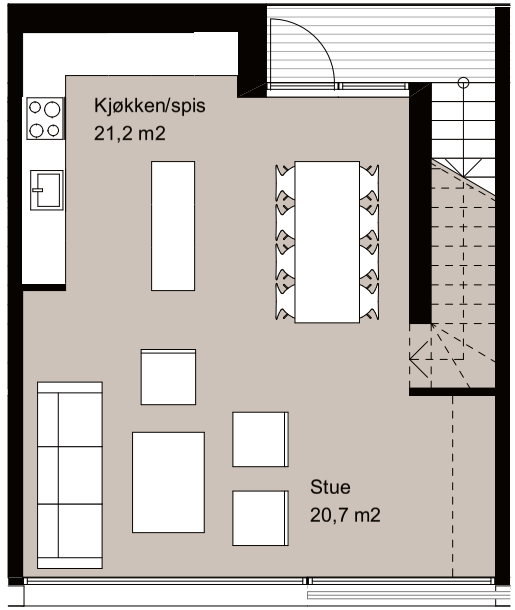




HUS E - Rekkehus 1 - 157,9 m² BRA-i

| | |
|---|---|
| Plan U | - 67,9 m² |
| Plan 1 | - 46,9 m² |
| Plan 2 | - 43,1 m² |

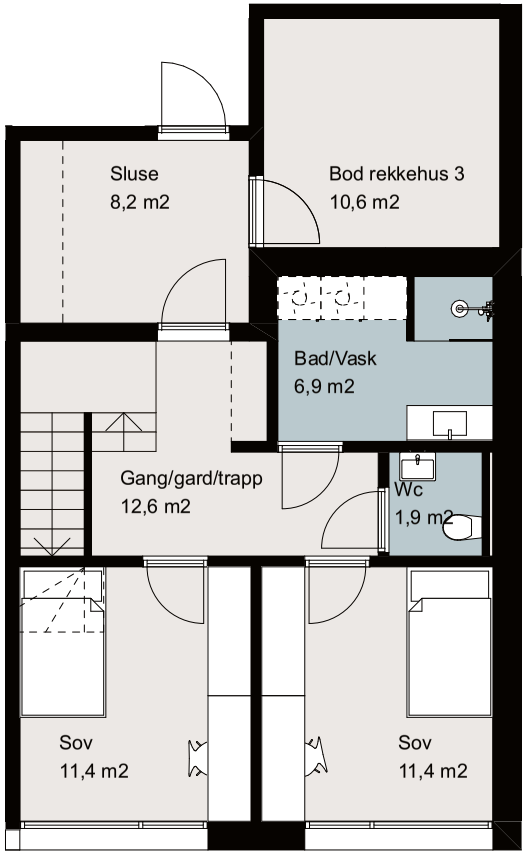


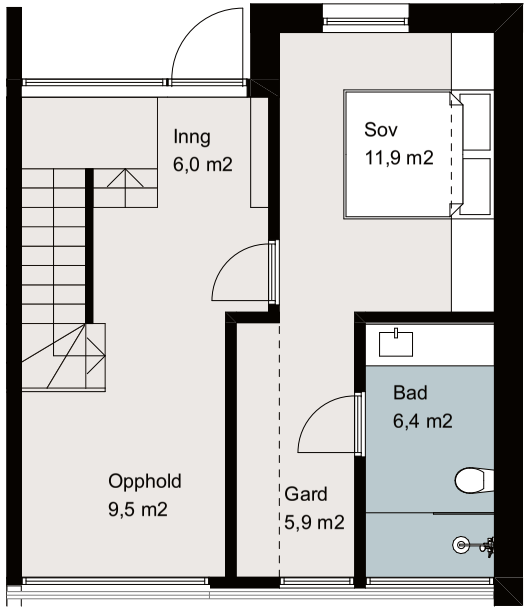



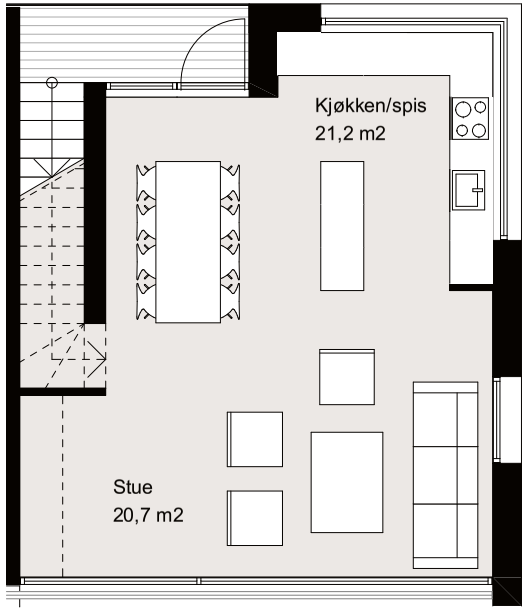




HUS E - Rekkehus 2 - 153,0 m² BRA-i

| | |
|---|---|
| Plan U | - 63,0 m² |
| Plan 1 | - 46,9 m² |
| Plan 2 | - 43,1 m² |




HUS E - Rekkehus 3 - 158,5 m² BRA-i

| | |
|---|---|
| Plan U | - 68,5 m² |
| Plan 1 | - 46,9 m² |
| Plan 2 | - 43,1 m² |




HUS B - Leilighet U.1 - 118,2 m$^2$ BRA-i

HUS E - Rekkehus 1
Plan U - 67,9 m$^2$
Totalt - 157,9 m$^2$ BRA-i

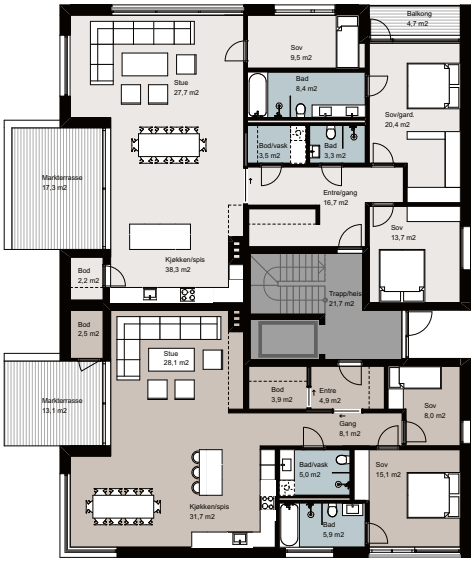
HUS E - Rekkehus 2
Plan U - 63,0 m$^2$
Totalt - 153,0 m$^2$ BRA-i

HUS E - Rekkehus 3
Plan U - 68,5 m$^2$
Totalt - 158,5 m$^2$ BRA-i

Fellesarealer - oppgang
Fellesarealer - parkering, boder, teknisk

**BÆRUMSVEIEN 221 & 223**
PLAN U

HUS A - Leilighet 1.2 - 150,7 m² BRA-i

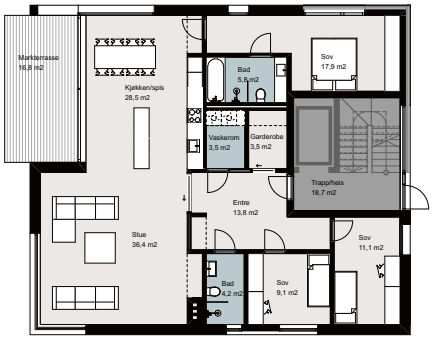



HUS A - Leilighet 1.1 - 113,5 m² BRA-i

HUS C - Leilighet 1.1 - 167,7 m² BRA-i



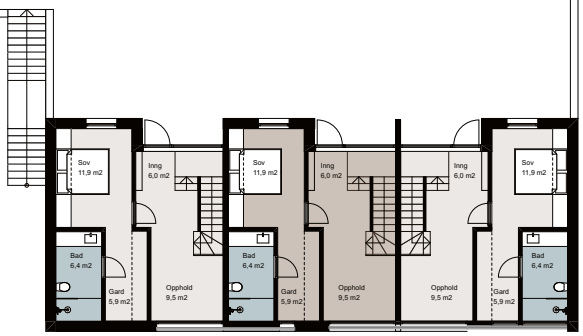

HUS D - Leilighet 1.1 - 140,1 m² BRA-i




HUS B - Leilighet 1.2 - 109,3 m² BRA-i




HUS B - Leilighet 1.1 - 119,9 m² BRA-i




HUS E - Rekkehus 1
Plan 1 - 46,9 m²
Totalt - 157,9 m² BRA-i

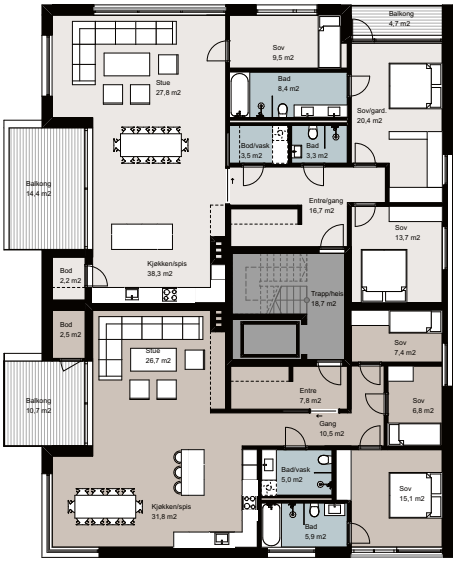
HUS E - Rekkehus 2
Plan 1 - 46,9 m²
Totalt - 153,0 m² BRA-i

HUS E - Rekkehus 3
Plan 1 - 46,9 m²
Totalt - 158,5 m² BRA-i

Fellesarealer - oppgang
Fellesarealer - parkering, boder, teknisk

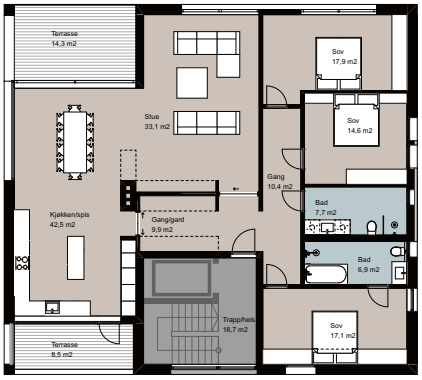
**BÆRUMSVEIEN 221 & 223**
PLAN 1

HUS A - Leilighet 2.2 - 150,7 m² BRA-i




HUS A - Leilighet 2.1 - 123,9 m² BRA-i

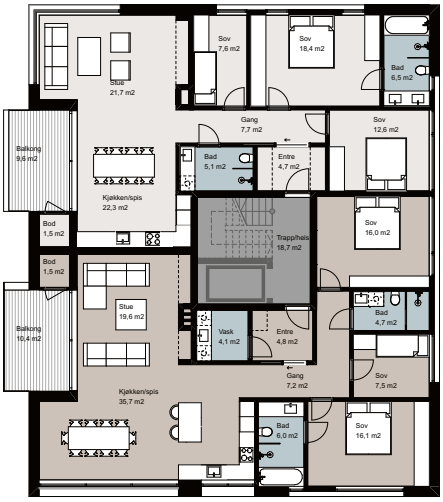
HUS C - Leilighet 2.1 - 167,7 m² BRA-i



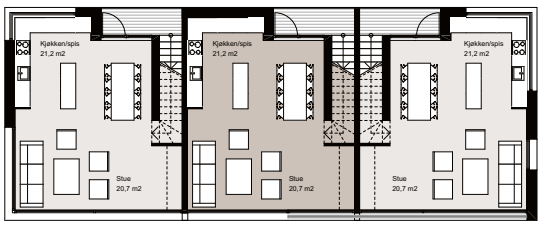

HUS D - Leilighet 2.1 - 140,1 m² BRA-i




HUS B - Leilighet 2.2 - 110 m² BRA-i




HUS B - Leilighet 2.1 - 128 m² BRA-i



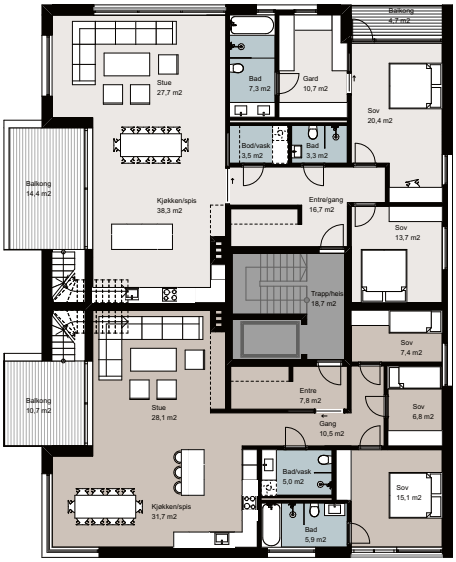

| HUS E - Rekkehus 1 | HUS E - Rekkehus 2 | HUS E - Rekkehus 3 |
|---|---|---|
| Plan 2 - 43,1 m² | Plan 2 - 43,1 m² | Plan 2 - 43,1 m² |
| Totalt - 157,9 m² BRA-i | Totalt - 153,0 m² BRA-i | Totalt - 158,5 m² BRA-i |

Fellesarealer - oppgang

Fellesarealer - parkering, boder, teknisk

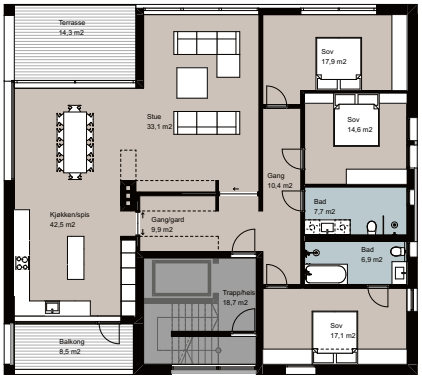
**BÆRUMSVEIEN 221 & 223**
PLAN 2

HUS A - Leilighet 3.2 - 147,8 m² BRA-i




HUS A - Leilighet 3.1 - 123,9 m² BRA-i

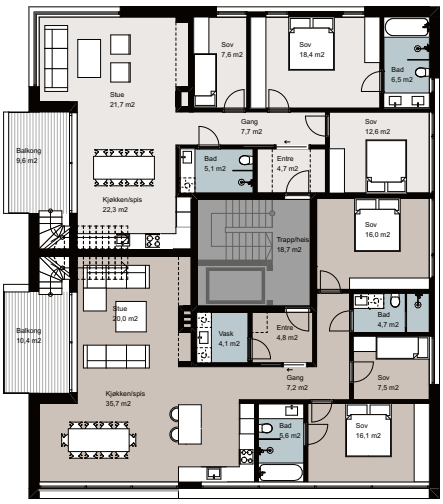
HUS C - Leilighet 3.1 - 167,7 m² BRA-i



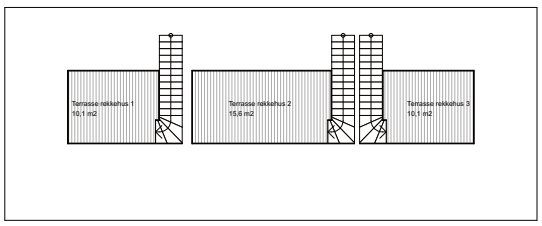

HUS D - Leilighet 3.1 - 140,1 m² BRA-i




HUS B - Leilighet 3.2 - 110,8 m² BRA-i



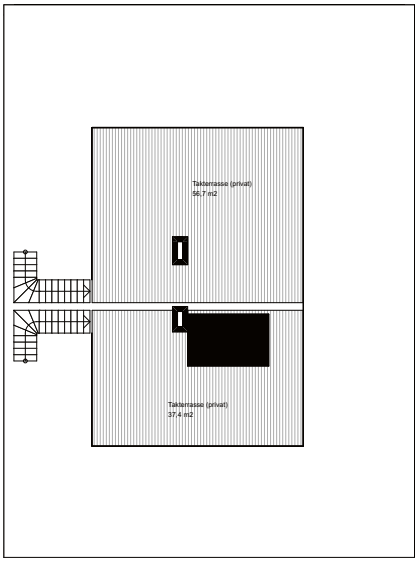

HUS B - Leilighet 3.1 - 128,8 m² BRA-i

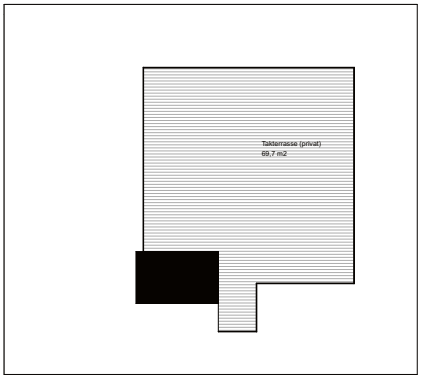


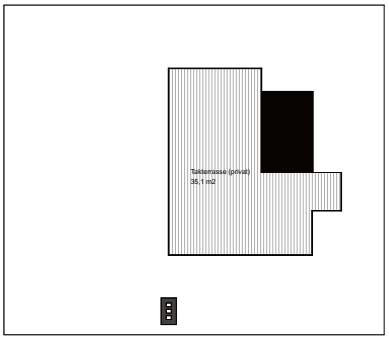

Fellesarealer - oppgang

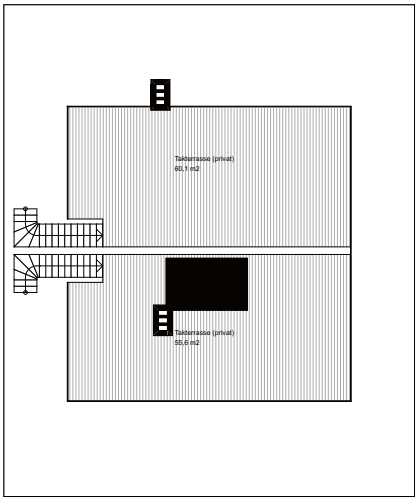
Fellesarealer - parkering, boder, teknisk

**BÆRUMSVEIEN 221 & 223**
PLAN 3







Fellesarealer - oppgang

Fellesarealer - parkering, boder, teknisk

**BÆRUMSVEIEN 221 & 223**
PLAN TAK



# NÆROMRÅDET

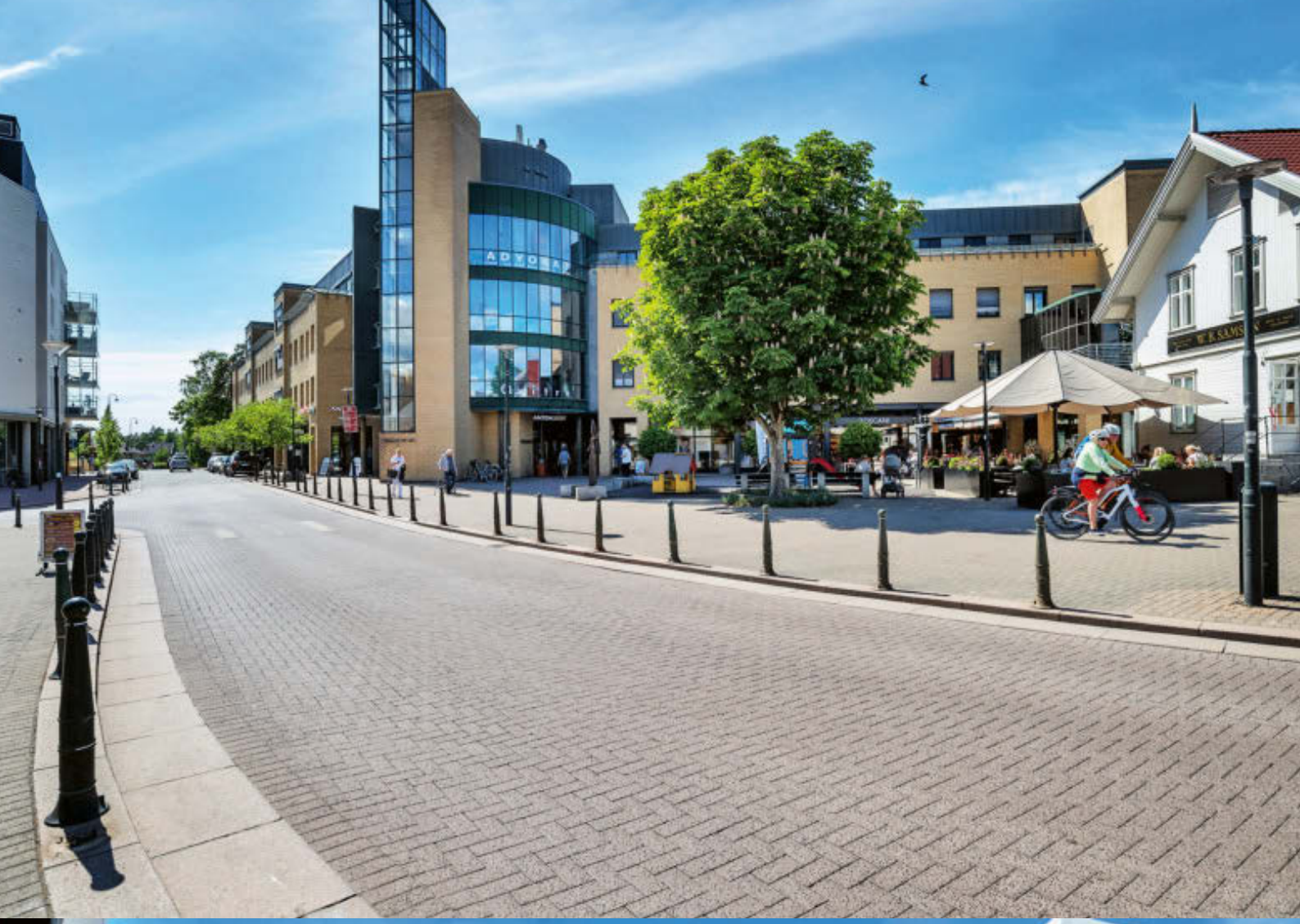

B
10-20 (18)
MENY
SATS
Klinikk for Alle
apotek
VITA
ARK
brilleland
sunkost
moderndesign
Maki Sushi
NEXT


W. B. SAMSON
BAKERI


W. B. SAMSON


Bekkest
+47 83 22 10
BEKK






BERGSTUA HANDELSHUS


NADDERUDHALLEN

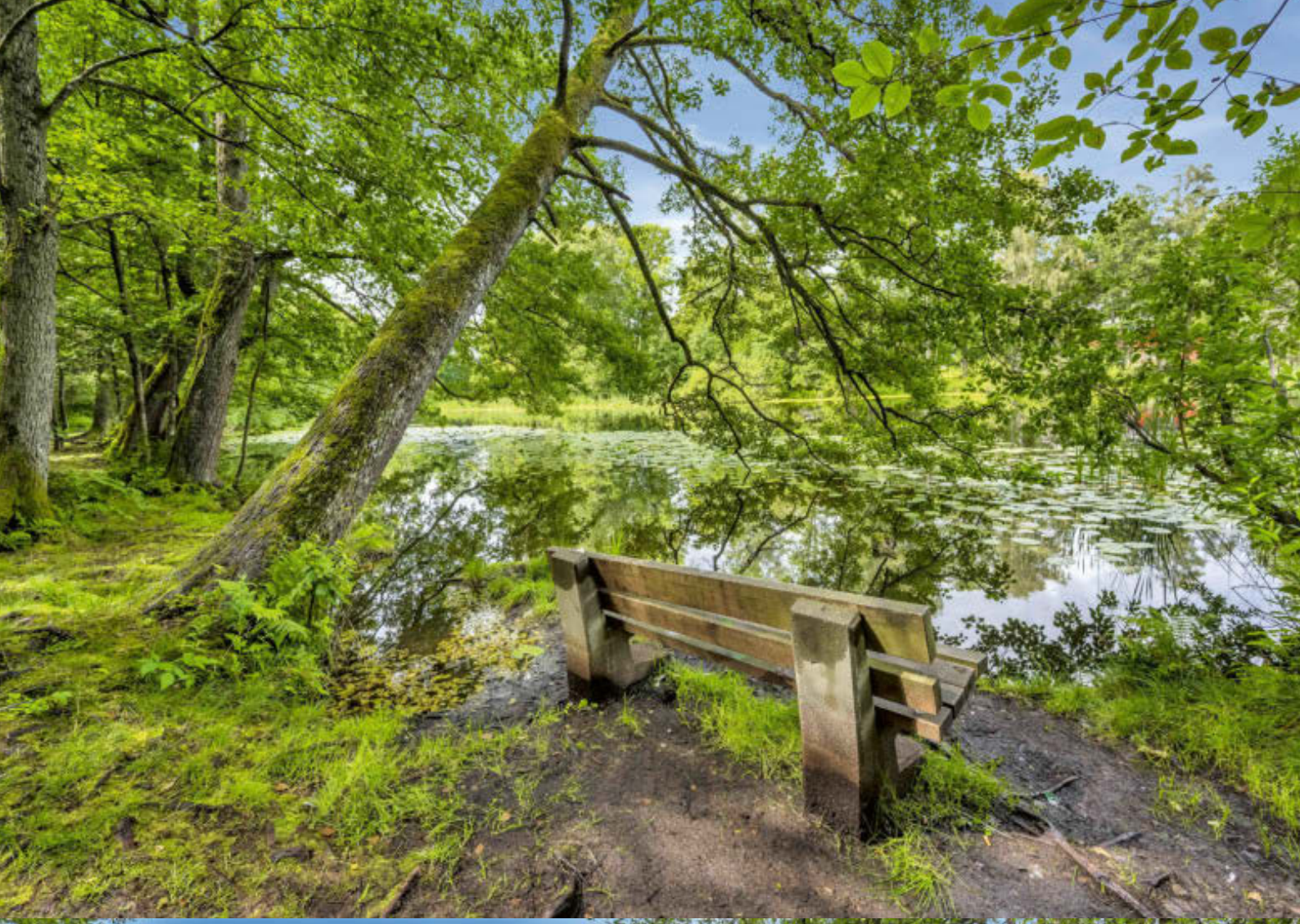

NADDERUD
ARENA




BB Bekkestuene Brasserie
BB
Bekkestuene
Brasserie














6,1 km Sandvika
Sæteren 2
Nygård 4
Skytterkollen 5
Skriverberget 5
Brunkollen 5,5
9




M M L H

# Nabolagsprofil

Bærumsveien 221A - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Bekkestua bussterminal<br>Totalt 11 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Gjønnes<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Blommenholm stasjon<br>Linje L1 | 5 min<br>2.9 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 7 min<br>4.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>13.8 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Oslo International School (1-10 kl.)<br>437 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Bekkestua barneskole (1-7 kl.)<br>517 elever, 25 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Stabekk skole (1-7 kl.)<br>513 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Bekkestua skole (8-10 kl.)<br>562 elever, 40 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 7 min<br>0.5 km |
| Nadderud videregående skole<br>460 elever | 13 min<br>0.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

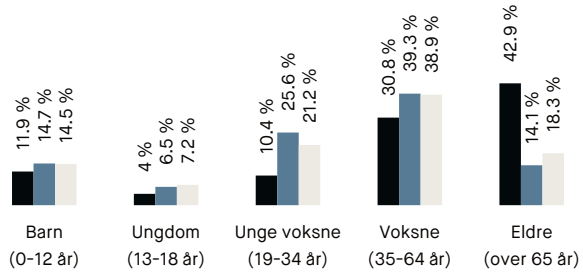
## Kvalitet på skolene

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

| | |
|---|---|
| OIS kindergarden (3-5 år)<br>27 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>156 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Søråsen barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Bekkestua Nord<br>PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Bekkestua | 5 min |

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 2024

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

## Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

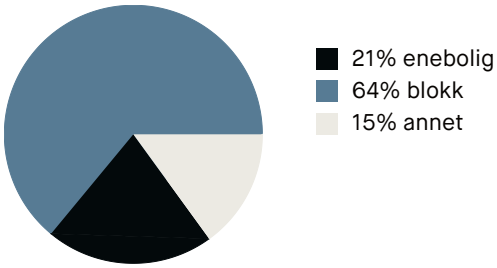
## Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

## Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Gjønnes idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 9 min<br>0.7 km |
| Nadderud idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 9 min<br>0.7 km |
| SATS Bekkestua Stasjon | 5 min |
| GYM Bekkestua | 5 min |

## Boligmasse



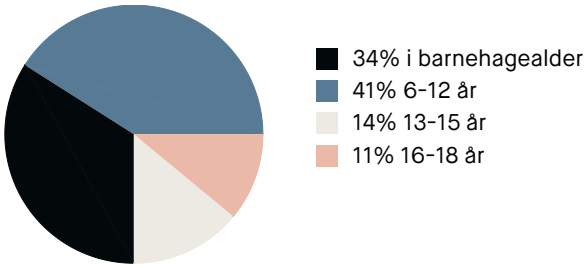

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

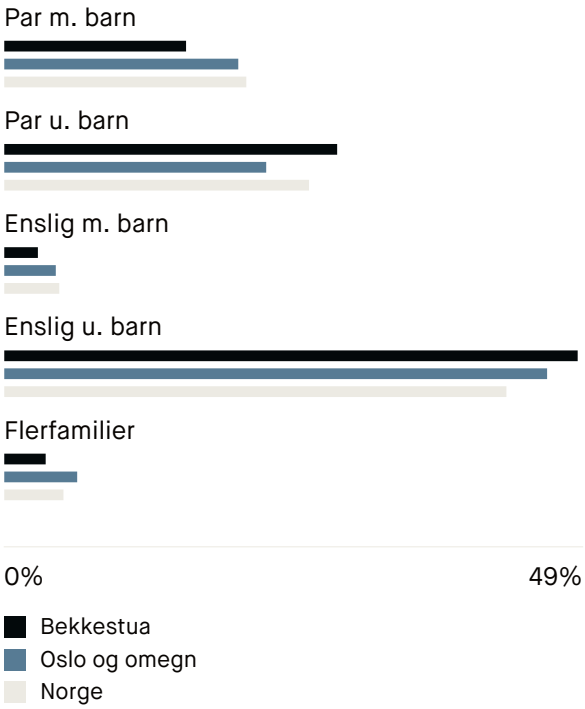
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 6 min |
| Vitusapotek Bekkestua | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



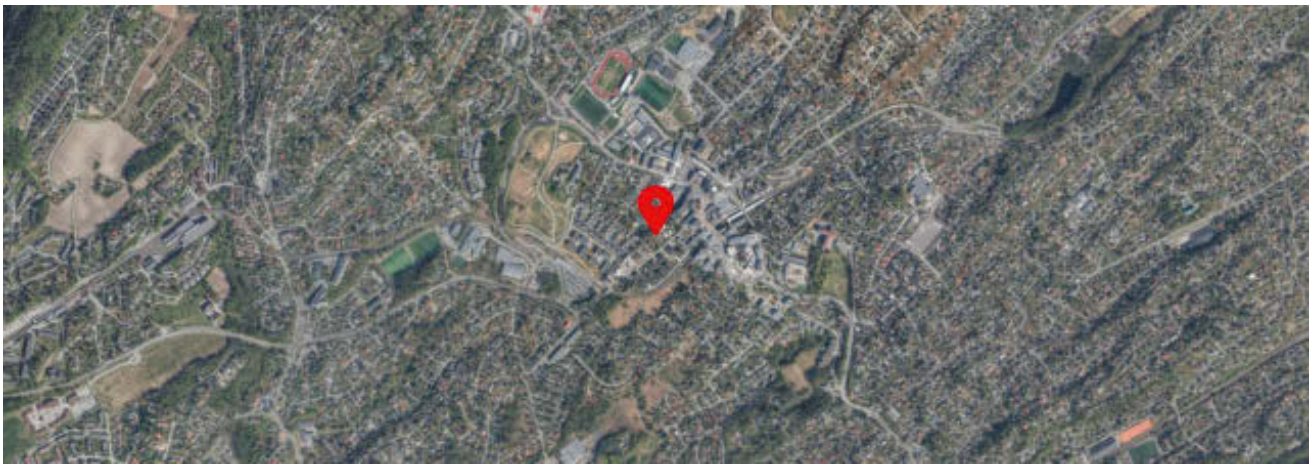

## Familiesammensetning

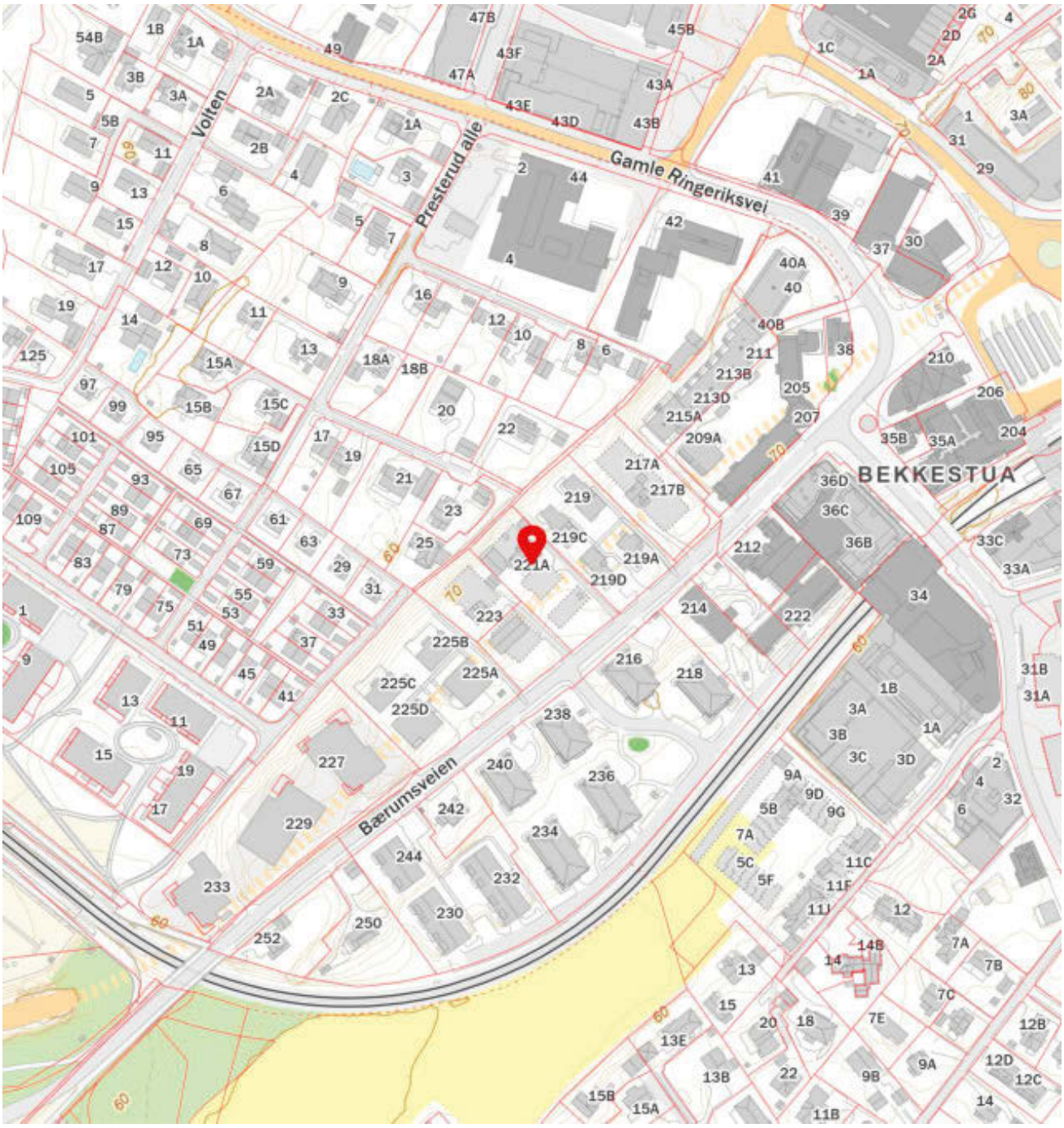



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 44% | 33% |
| Ikke gift | 33% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 13% | 4% |

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 2024






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 2024



# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Leveransebeskrivelse

## Bærumsveien 221 - 223

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å beskrive boligens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Selger og utbygger påberoper seg retten til selv å stå for detaljprosjekteringen. Dette vil bety at selger og utbygger kan gjøre endringer underveis i prosjektet der dette er nødvendig og hensiktsmessig for å tilfredsstille byggetekniske og sikkerhetsmessige krav og regelverk. Det ferdige produktet vil derfor kunne avvike fra illustrasjonene og tegninger uten at dette gir kjøper rett til å motsette seg slike endringer, samt kreve prisavslag.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet, inklusive 3D tegninger og arkitekttegninger, vil vise forhold som ikke vil være i samsvar med endelig leveranse. Dette gjelder blant annet illustrasjon baderom, møblering, kjøkkenløsninger, hvitevarer, peis, garderobe og garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusformer, inne- og utebelysning, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg, blomster, hekker, beplantning, og generell utomhusplan, solskjerming/markiser, lekeutstyr, terrasser eller markterrasser, murer osv. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen. Sjakter (ventilasjon) og rør/VVS-føringer er ikke endelig prosjektert.

Boligens arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer blant annet som følge av at prosjektet pr. i dag ikke er detaljprosjektert. Salgstegningene i prospektet er derfor ikke egnet for nøyaktig måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges i henhold til. Dette vil også gjelde eventuelle målsatte utomhus tegninger hvor avvik kan forekomme. Videre kan vindusplasseringen avvike noe fra de generelle planer.

Boligene bygges i henhold til siste tekniske standard (TEK 17).

**Gulv:**
Det leveres eksklusiv 1-stavs parkett fra Boen Jazz. På baderom, wc og evt. vaskerom leveres det fliser 60x60. Fliser leveres av Norfloor.

**Vegger:**
Innvendige vegger er av gips og sparkles og males i to valgfrie farger pr. leilighet. Det vil kun være mulig å ha 1 farge pr. rom som tilvalg.
På vegger i bad leveres en kombinasjon av fliser.
Øvrige vegger, inkludert wc, boder og vaskerom i kjeller leveres malte.

Flisene leveres av Norfloor.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette kan medføre sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater og glipper mellom tak/list kan forekomme. Dette vil ikke være gjenstand for reklamasjon ved 1 års befaring.

**Himlinger:**
Alle himlinger leveres sparklet og malt, farge hvit.

**Listverk:**
I rom med parkett leveres hvite gulvlister. Gerikter rundt dører samt gulvlister leveres ferdig malt. Ved montering av listverk må synlige spikerhoder og sagsnitt påregnes.

**Vinduer og terrassedører:**
Vinduer er utadslående tre-/aluminimuvinduer som tilfredsstiller energikrav ihht gjeldende teknisk forskrift. Nye vinduer med god isolasjonsverdi gir mindre kaldras og dugg på innsiden av vinduene, men de kan gi noe mer utvendig kondens ved enkelte klimatiske værforhold. Vinduene leveres i mørk utførelse/ evt. antrasitt med samme farge på utsiden og innsiden.

Terrassedører leveres i trevirke/aluminium som tilfredsstiller gjeldende energikrav og er av samme fargekombinasjon som vinduer.

Utvendige rekkverk leveres i stål/aluminium og glass.

**Innvendige dører:**
Innvendige dører leveres i type Kloppen Urban vison 1 med dempelist, hvit utførelse med ett speil, flat terskel og dørvridere i børstet utførelse.

**Utgangsdør:**
Formpresset dør i tilnærmet samme farge som vinduer. Ytterdører leveres med FG-godkjent lås.

**Pipe/ildsted:**
Mulighet for gasspeis med lokal gasstank som tilvalg.

**Sanitærutstyr:**
Vegghengte toaletter. Dusjvegger og dusjdører av herdet glass. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, samt opplegg for vaskemaskin på baderom.
Det leveres baderomsmøbler fra Drømmekjøkken og kraner fra Tapwell.

Varmtvannsbereder leveres i vaskerom/teknisk rom/kjeller, eller i samråd med rørlegger.

**Kjøkken:**
Eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet.

Kjøkkenet leveres med 20mm Silestone kompositt utførelse. Blandebatteri leveres fra Tapwell.

Hvitevarepakke leveres fra anerkjente Miele og inkluderer stekeovn, induksjonstopp, kombiskap med kjøl/frys og fullintegrert oppvaskmaskin. Avhengig av type kjøkken leveres det ventilator i induksjonstopp eller kjøkkenhette.

Kjøper kan alternativt velge en verdisjekk på kr.250.000 (inkl. montering) som fritt kan benyttes til endring av kjøkken, baderomsinnredning og/eller garderobeløsninger.

**Garderobe:**
Det settes av plass for plassering av garderober på soverom/gang, men leveres ikke med garderober/garderobeløsninger.

**Trapper innvendig i bolig (rekkehus):**
Innvendig trapp med vanger i hvit utførelse, spiler, håndløpere og trinn i utførelse tilnærmet farge som standard parkett.

**Garasje og biloppstillingsplasser:**
Det medfølger en garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg. Mulighet for kjøp av ytterligere en plass for kr 1 000 000,- pr. parkeringsplass. Det er begrenset med ledige ekstraplasser og alle seksjonene kan derfor ikke få 2 parkeringsplasser. Kjøp av ytterligere parkeringsplass fungerer etter «førstemann til mølla prinsippet.»

**Generelt:**
Vegger består av stenderverk av tre kledd med gips. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. Rom med downlights og/eller tekniske føringer har nedforet gipshimling, med eventuelt innkassing av tekniske føringer. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing blir sparklet og malt.
Disse (innkassing og utforing) er ikke anmerket på tegning og tilstrebes anlagt på minst synlig måte. Det gis ingen garanti mot kvistgulning på ferdigmalte produkter.

Boligene leveres med sprinkelanlegg.
Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav (pulverapparat), dersom dette er påkrevd.

Boligene leveres i byggerengjort stand. Ettervask må derfor påregnes av Kjøper.
Endringer og tilvalg i forhold til denne leveransebeskrivelse må avtales skriftlig og godkjennes av selger, og være i henhold til avtalt tidsplan.

**TEKNISKE ANLEGG**

**Dørklokke:**
Det leveres ringeklokke ved hovedinngangsdøren.

**Elektrisk anlegg:**
De elektriske installasjonene blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter og normer NEK 400-2022, NEK 399 boligprinsippet.

Det legges opp til skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i sort utførelse. På vegger med brann- eller lydkrav, leveres anlegget som åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver bolig med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter.
I husene legges det opp til generøs leveranse av LED downlights (SG Gyro, eller lignende). I tillegg leveres utvendige lamper til belysning av huset, og støpsel for utestrøm.

**Telefon/TV/Radio/Bredbånd:**
TV/bredbånd/telefon blir levert. Leverandør er ikke avklart.
Kjøper må selv sørge for bestilling/tilknytning/abonnement av TV, internett, telefon og fibernett eller tilsvarende. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører

**Vann og avløp:**
Alle vannledninger til tappesteder er rør-i-rør system. Plassering av rør-i-rør koblingsskap til den enkelte bolig bestemmes av selger under detaljprosjekteringen.
Spillvannsrør legges i PP (plastrør). Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

**Brann:**
Det monteres røykvarslere i henhold til forskrift.

**Oppvarming:**
Boligene oppvarmes med vannbåren varme.

**Ventilasjon:**
Boligene får balansert ventilasjonsanlegg for å skape et behagelig inneklima. Eget aggregat til ventilasjonsanlegg i hver boenhet, evt. sentralt plassert for hvert bygg. .

Dette plasseres av utbygger i samråd med ansvarlig foretak der dette er mest hensiktsmessig (vaskerom, bod eller teknisk rom).

**UTVENDIG**

**Grunnmur:**
Grunnmur leveres i plasstøpt betong. Grunnmursplast og grunnmursisolasjon som avsluttes over terreng (uten topp list). Radonsperre i sålen under hele boligen.

Godkjente fasadetegninger og utomhusplan ligger til grunn for hvordan terrenget utføres rundt huset. Det kan bli oppført støttemur(er) der dette er nødvendig på grunn av sikkerhetsmessige hensyn og tomtens beskaffenhet.

**Vegger og tak**:
Murpusset fasade med noe innslag av panel.
Takterrasse leveres med trykkimpregnert terrassebord.

**Postkasser:**
Det leveres en postkasse pr. bolig. Det vil være opp til sameiet selv å bestemme plassering av postkasser.

**FELLESANLEGG**

**Utomhus:**
Utomhus arealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet, men avvik vil forekomme. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til beplantning, utforming og materialvalg. Utbygger leverer ikke hekker/trær som fremkommer i illustrasjon eller utomhusplan.

Grøntområder opparbeides med i en kombinasjon av ferdigplen og såing.

Forekommer det krav om f.eks beplanting av trær el. lignende vil dette være opp til utbygger å bestemme type og størrelse.

Endelige høyder og nivåer på terreng bestemmes av selger. Støttemur(er) føres opp der dette ansees nødvendig av selger.

Uteområdene er i utgangspunktet fellesareal. Rekkehus og leiligheter i 1. etasje med direkte adkomst til uteområde fra terrassen vil få disposisjonsrett for et uteområde. Se vedlagte vedtekter. Kjøpere står selv ansvarlig for eventuell reseksjonering i samråd med sameiet og kan gjøres når prosjektet er ferdig bygget og overlevert kjøper (ferdigattest foreligger).

**Renovasjon:**
Det vil bli avsatt plass for felles renovasjonsløsning, se utomhusplan. Sameiet må sammen ta ansvar for endelig utforming av området rundt søppelkasser (grunn/gjerde ol.). Det er opp til kjøper/sameiet å selv inngå avtale med renovasjonsetaten når boligene er tatt over.

**Tilvalgsmuligheter:**
Erfaringsmessig vil enkelte kjøpere ønske å sette sitt personlige preg på boligen. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir visse begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekkssummen være utbyggers kostpris. Som følge av utbyggers rabatter og påslag kan uttrekkssummen være lavere enn veiledende butikkpris. Kjøper vil måtte betale for montering- og byggekostnader som følge av tilvalg som medfører overskridelser i prosjektets standardleveranser.

Det vil bli satt frister for tilvalg avhengig av fremdriften i prosjektet. Kjøper må overholde de frister som settes om det er ønsket tilvalg. Utbygger vil administrere tilvalgene mot et påslag på 18,75% (inkl. mva) av tilvalgs sum og vil bli fakturert kjøper når tilvalg er avklart. Oppgjøret for tilvalgene skjer direkte mellom kjøper og selger og gjøres opp under forutsetningen av at det er stilt garanti iht. bustadoppfløringslovas § 47 for tilvalgs summen.
I byggeperioden vil kjøper ikke ha anledning til å besøke byggeplassen. Dette av sikkerhetsmessige årsaker samt sikring av en effektiv fremdrift i byggingen.

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor følgende kategorier:

- Parkett fra Boen.
- Fliser på gulv og vegger – flisene blir levert av Norfloor. Det forutsettes at alt av fliser leveres fra samme leverandør.
- Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Drømmekjøkkenet.
- Baderoms innredning fra Drømmekjøkkenet.
- Downlights, stikkontakter.
- Armaturer og sanitærutstyr.
- Fargevalg vegger (maling).

Det vil ikke være anledning til å gjøre endringer på bygningskonstruksjoner eller å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til egne leveranser, samt å endre på utvendig fasade eller vindusform.
Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet (dvs. påbegynt grunnmur/reisverk), må kjøper være kjent med og akseptere, at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper har ønske om tilvalg eller endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Dato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

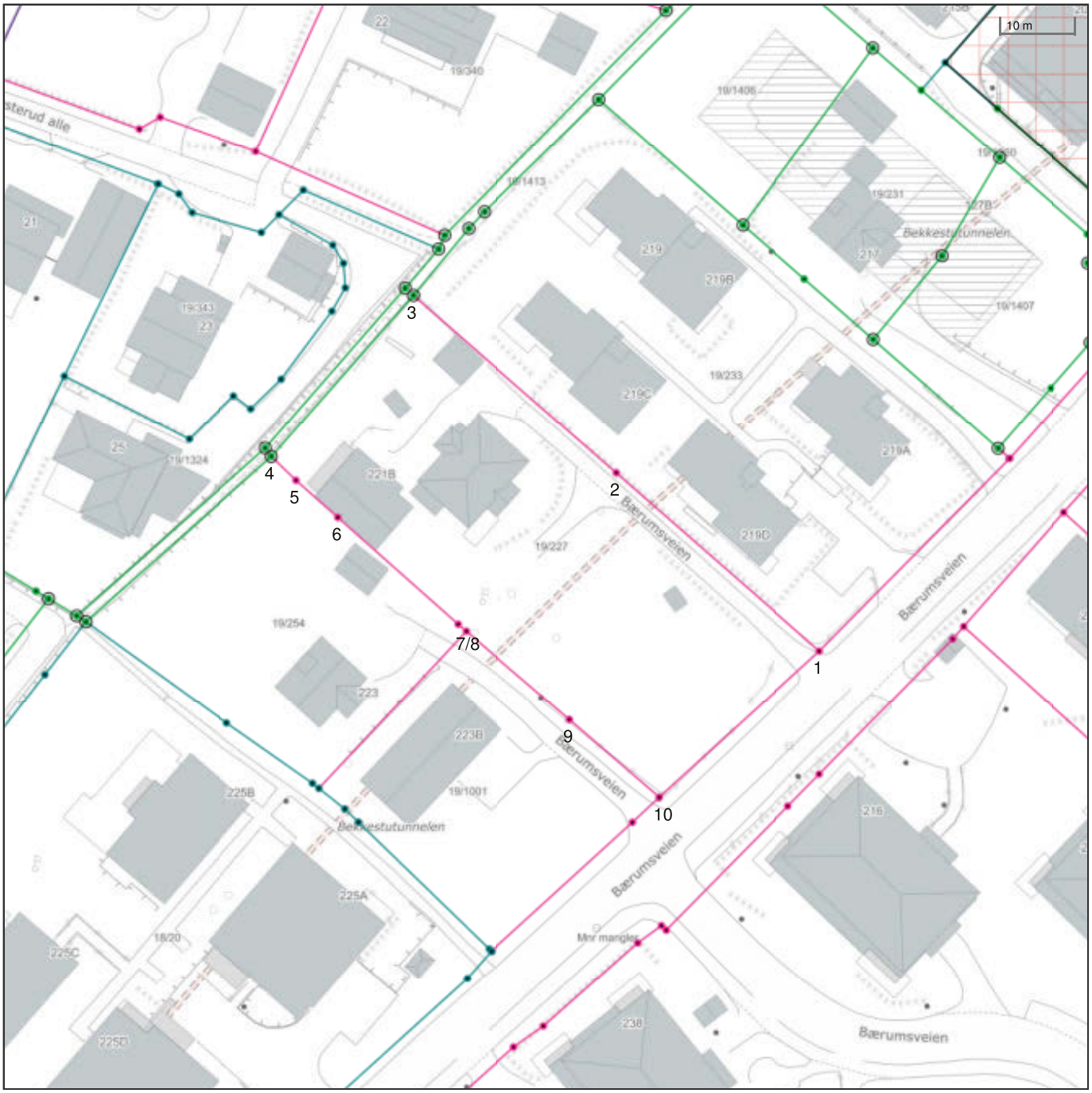



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 19/227//




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.*

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 2 178,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6643138,79 | **Øst** | 588621,87 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6643140,2 | 588649,92 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 29,95 | |
| 2 | 6643164,01 | 588621,31 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 37,22 | |
| 3 | 6643187,84 | 588592,69 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,24 | |
| 4 | 6643165,11 | 588573,61 | 3 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,68 | |
| 5 | 6643161,92 | 588577,1 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,73 | |
| 6 | 6643156,97 | 588582,99 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,69 | |
| 7 | 6643142,7 | 588599,94 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,16 | |
| 8 | 6643141,76 | 588601,1 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,49 | |
| 9 | 6643129,89 | 588615,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 18,79 | |
| 10 | 6643119,48 | 588628,3 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,37 | |

Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Dato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

**Tegnforklaring**

# Matrikkelkart

**Oversiktskart**

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bærum | 3201 | - | 19 | / | 254 | / | 0 | / | 0 |




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

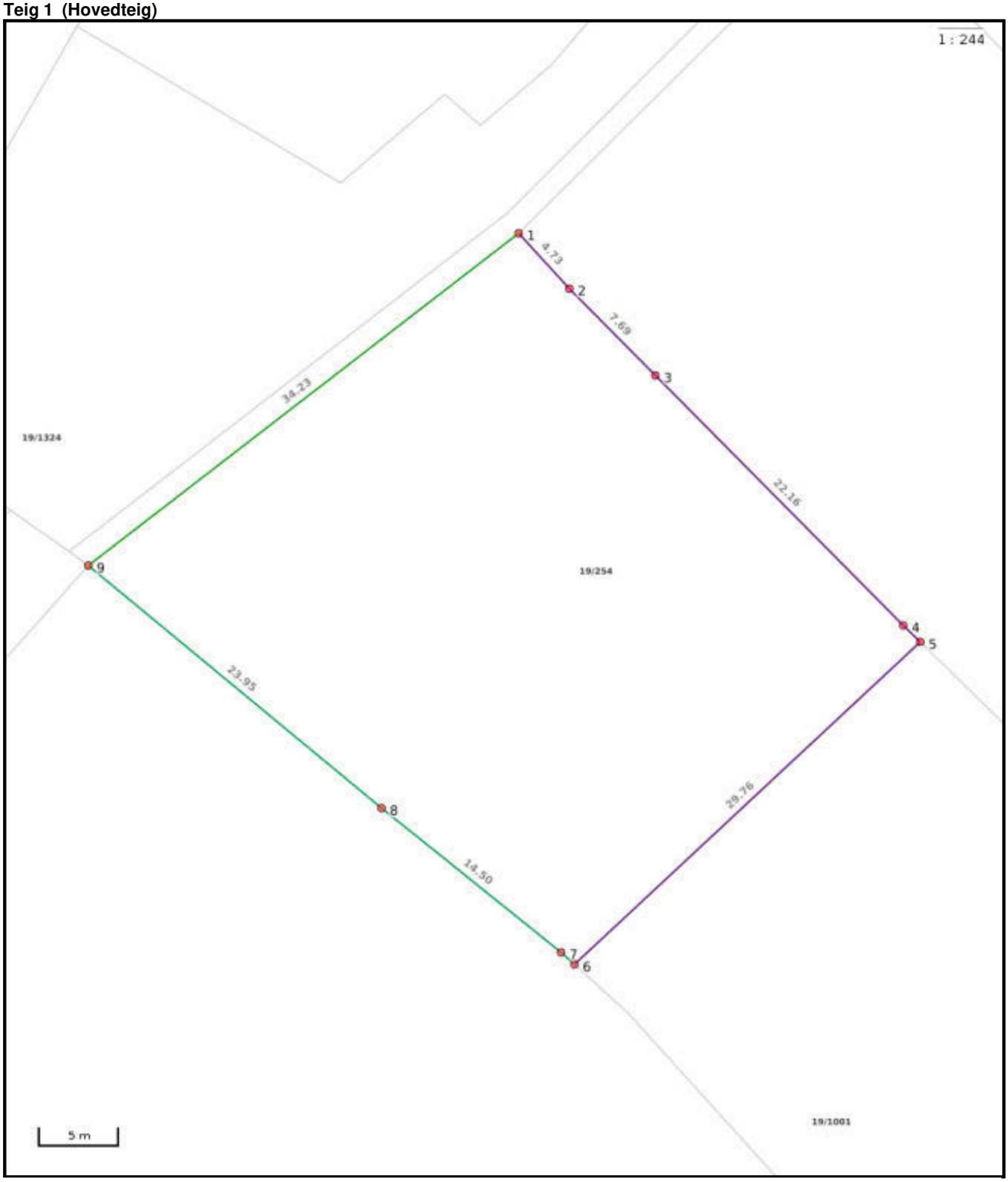
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**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:** 1 194,40m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 643 165,11 | 588 573,61 | 4,73m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 3 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 643 161,92 | 588 577,10 | 7,69m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 643 156,97 | 588 582,99 | 22,16m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 643 142,70 | 588 599,94 | 1,49m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 643 141,76 | 588 601,10 | 29,76m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 643 119,57 | 588 581,27 | 1,13m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 643 120,25 | 588 580,37 | 14,50m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 643 128,28 | 588 568,30 | 23,95m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 643 141,81 | 588 548,54 | 34,23m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 3 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

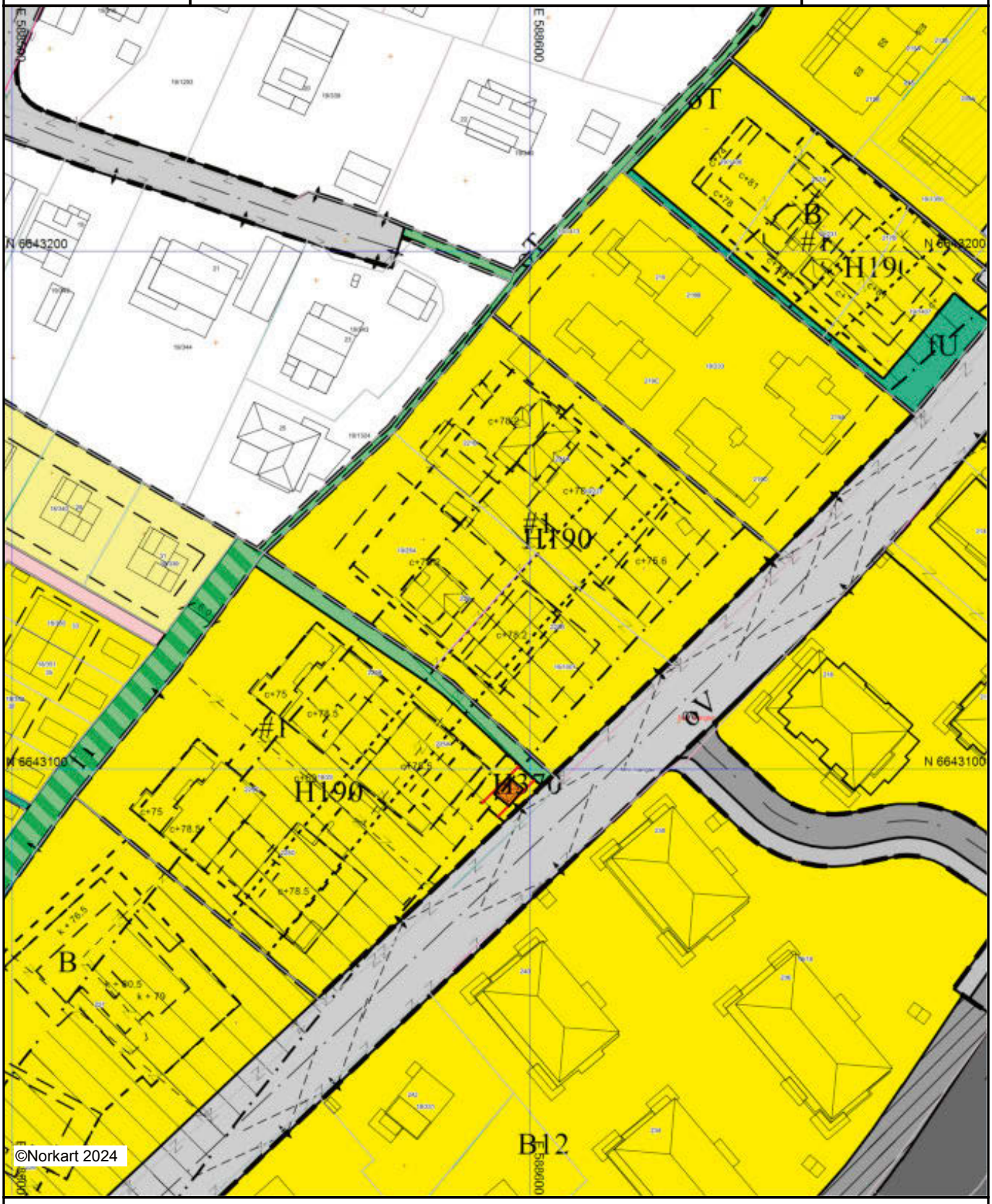
Bærum kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Dato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*

- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2*

- Forretning/Kontor

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12*

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3*

- Turveg
- Kombinerte grønnstrukturformål

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)*

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Andre sikringssoner

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1*

- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008*

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

# Reguleringsplan for Bærumsveien 221 og 223

**BESTEMMELSER - DETALJREGULERING FOR BÆRUMSVEIEN 221 - 223, PLANID 2014005**

**§ 1 Hensikt**

§ 1.1 Planens hensikt er å legge til rette for fire blokker og ett rekkehus med til sammen ca. 24 leiligheter.

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

**§ 2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og rekkehus**

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

§ 2.2 På uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom med støyfølsom bruk skal støy ikke overstige $L_{den}$ = 70 dB for veitrafikk.
Dette forutsetter at:
alle boenheter har en stille side,
minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side,
minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

§ 2.3 Fasadeliv mot gnr. 18 bnr. 20 og 323 på de to blokkene i sørvest skal trekkes min. 2 m inn fra byggegrensen. Utenfor fasadeliv tillates én utkraget balkong på inntil 9 $m^2$ per leilighet.

§ 2.4 Utforming og plassering av bebyggelse og utearealer skal følge prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3582091 og illustrasjoner dokument 3123588 – 3123595. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Bebyggelsens fasademateriale skal være betong eller pusset mur, med felter i mørkbeiset eller ubehandlet tre og glass. Støttemurer skal være i naturstein eller betong.

§ 2.5 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 3 400$m^2$. Parkering, tekniske rom og boder under terreng , overdekte balkonger og overdekte terrasser kommer i tillegg.

§ 2.6 Oppbygg for ventilasjonsanlegg og heis tillates inntil 2 m over gesims. Oppbygg skal være tilbaketrukket minst 2,5 m fra fasader mot nabogrenser.

§ 2.7 Takterrasser tillates. Rekkverk over gesims skal være visuelt åpent, og tilbaketrukket minst 2,5 m fra fasade med unntak av nødvendig rekkverk for trappeadkomst.

§ 2.8 Innenfor grense for bestemmelsesområde tillates garasjeanlegg under terreng.
Parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg slik:

| Boligtype | Beregnings-grunnlag | P for bil | P for sykkel | P for forflytnings-hemmede | P for gjester |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Per 100 $m^2$ BRA | 1 | Min. 2 | Min. 5 % | Min. 10 % |

Hver boenhet skal ha minimum 1 p-plass.

- Plasser som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles.

- Alle parkeringsplasser skal ha ladeuttak for elbiler. Dette gjelder ikke gjesteparkering.

§ 2.9 Utearealer:
- Det skal avsettes minimum 35 $m^2$ MUA per 100$m^2$ BRA; BRA beregnes som i § 2.5.
- Støy på MUA skal ikke overskride 55 dB.
- Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 $m^2$ per boenhet avsettes til lek.
- Lekearealet skal være på bakkeplan, sammenhengende og ha en solrik plassering.
- Lekearealet skal ha en variert utforming for bruk av forskjellige aldersgrupper til alle årstider.
- Minimum 30 % av MUA på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Alle boenheter skal ha privat sørvestvendt uteplass/balkong/terrasse på minimum 7 $m^2$.
- Takterrasser skal utformes slik at de er egnet for etablering av takhager med variert vegetasjon. Takarealer utenom takterrassene skal ha grønt tak.
- Lokk over garasjeanlegg skal ha jorddybde på minimum 40 cm utenom gangarealer/plattinger.

§ 2.10 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200 til godkjenning. Utomhusplanen skal vise:
- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Trapper, terrengplanering og forstøtningsmurer med plassering og kotehøyder
- Interne veier og gangarealer med materialbruk og stigningsforhold.
- Utforming av oppholds- og lekearealer med redegjørelse for materialbruk, beplantning og belysning.
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering
- Renovasjonsløsning og plassering
- Håndtering av snølagring
- Håndtering av overflatevann.
- Plassering av nettstasjon.

§ 2.11 Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.
Jf hensynssone H190 i plankartet og dokument 3396454 uttalelse fra Statens vegvesen.

§ 2.12 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.

§ 2.13 Det må fremlegges en helhetlig vann- og avløpsplan som ivaretar områdets behov for vannforsyning, slokkevann, overvannshåndtering og flomveier, jf dokument 3392630 uttalelse fra Bærum kommune – Vann og avløp.

§ 2.14 Nettstasjon med 5 m byggegrense rundt tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelse. Jf dokument 3315427 uttalelse fra Hafslund Nett AS.

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)**

**§ 3 Før rammetillatelse gis**

§ 3.1 Samtykke fra veimyndigheten må innhentes for utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert, jf § 2.10.

§ 3.2 Helhetlig flom-, vann- og avløpsplan skal være godkjent, jf § 2.12 og 2.13.

§ 3.3 Tillatelser til graving for VAO-ledninger må foreligge.
§ 3.4 Effektbehovet til planområdet og behovet for ny nettstasjon skal være avklart, jf § 2.14.

**§ 4 Før bebyggelse kan tas i bruk**
§ 4.1 Utomhusarealer i henhold til godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.
§ 4.2 Tiltak i henhold til plan for flomhåndtering skal være gjennomført.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990013

**I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.**
**I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 13.04.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med * og i kursiv.**
**I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med ** og i kursiv.**

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKESTUA SENTRUM

**§ 1**
Planen deles inn i et sentralt byggeområde, merket "S" på kartet, med høy utnyttelse for boliger, forretninger, kontor og parkeringshus, og tilgrensende boligfelt merket "B". Felt merket "S" som er foreslått til spesialområde for bevaring er omtalt i eget avsnitt.

### SENTRALE BYGGEOMRÅDER MERKET S1 - S6

**§ 2**
Forretninger kan lokaliseres i etasje på gatenivå, 2.etasje eller etasje under gatenivå i det omfang som fremgår for det enkelte felt. Boligene skal lokaliseres slik i bebyggelsen at det tas hensyn til orientering, støy og forurensning. Forretningsarealer kan alternativt benyttes til bevertningsformål.

**§ 3**
Over gesims kan tillates toppetasje som må være tilbaketrukket innenfor takvinkel som skal være maks. 1:1,5 eller 35o. Toppetasjes gulvflaten medregnes i utnyttelsen.

**§ 4**
Det kreves min. 35 m2 netto uteoppholdsarealer for 3-roms eller mindre leiligheter og 45 m2 for større leiligheter. Balkonger eller terrasser i de sentrale strøk regnes med. Uteoppholdsarealene skal være felles for de beboere som sokner naturlig til arealet.
I gårdsrom for uteoppholdsarealer kan det bygges glasskupler.
Ingen gårdsrom skal være mindre enn 400 m2 og skal ha en bredde på minst 20 m.
Uteoppholdsarealene skal møbleres for noe barneaktivitet (lekeapparater) og andre aldersgrupper (benker m.v.)

**§ 5**
**Utnyttelse, formålsinndeling, høyder og etasjetall for feltene S1 - S5**
Total utnyttelse for det enkelte felt er angitt i m2 BRA (tillatt bruttoareal).
**Felt S1a:**
Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.
**Felt S1b:**
se § 6
**Felt S1c:**
Feltet tillates utbygd med:
Boliger 6500 m2, forretninger 3.200 m2, kontorer 2000 m2.
Feltet kan bebygges med 4 etasjer over terreng kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +82.

Innen en 12 meters avstand fra grensen mot eiendommen gnr. 19, bnr. 231 skal bebyggelsen være trappet ned til gesimshøyde +79, og mot byggegrense mot gnr. 19, bnr. 298 være trappet ned til gesimshøyde +76 innen en avstand på 12 m.
Mot Bærumsveien kan annen etasje krages ut over byggelinjen inntil 3 meter.

**Felt S2b:**

**Feltet kan bebygges inntil samme høyde som eksisterende bygg med maks. 1350 m2 BRA forretning/kontor. Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.*
**Det tillates ikke reklameplakater eller andre skjemmende skilt*

**Felt S2c:**

Feltet tillates utbygd med:
Boliger 1400 m2, forretninger 500 m2, kontorer 1100 m2.
Feltet kan overbygges 3 etasjer over terreng kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

**Felt S2d:**

Feltet kan suppleres med boliger.

**Felt S2e:**

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

**Felt S3:**

Feltet tillates utbygd med:
Boliger 1000 m2, forretninger 2400 m2, kontorer 800 m2.
Feltet kan bebygges med 2 etasjer over kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76. Fasaden av byggets nordligste hjørne bør utformes/markeres som gateromsavslutning. Det kan her tillates 3 etasjer over kote +69. Ytterligere toppetasje tillates ikke.

**Felt S4a:**

se § 6

**Felt S4b:**

Feltet tillates bebygd med:
Boliger 1700 m2, forretninger 2500 m2, kontorer 400 m2.
Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

**FeltS4c:**

Feltet tillates utbygget med:
forretninger 400 m2, kontorer 4400 m2. Feltet kan ikke nyttes til bolig.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

**Felt S4d:**

Feltet tillates utbygget med:
boliger 1000 m2, forretninger 400 m2, kontorer 1000 m2. Feltet kan overbygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +76.
Det skal være en offentlig gang/sykkelforbindelse langs banen, gjennom feltet som forbindelse langs forstadsbanen ved S5 til fotgjengerprioritert gate. Sammenhengen med nabofeltet må vises i bebyggelsesplan.

**Felt S4e:**

Feltet tillates utbygd med: boliger 1200 m2, forretninger 1300 m2, kontorer 400 m2.
Ruudgårdens murhus er ikke medregnet i arealene.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

*****Felt S4e:***

*Den østre delen av felt S4e (opprinnelig nordre del av felt S4f i reguleringsplan R.90-13, bilag 151) tillates bebygget med 1550 m2 BRA (bruksareal) boliger med maks. gesimshøyde +76.*

**Felt S4f:**

Feltet tillates utbygd med: boliger maksimalt 3500 m2.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.
Alternativt tillates feltet utbygd med: bussterminal, forretninger 1400 m2, kontor 2100 m2.

***Felt S4f:***
*Feltet tillates bebygget med 1650 m2 BRA boliger med maks. gesimshøyde +76.*
**Felt S5:**
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over terreng kote +70, gesimshøyde +79.
Utnyttelse: boliger 9000 m2.
Byggegrense mot Bærumsveien må forholde seg til sikkerhetssone for tunnel.
**Felt S6:**
Ytterligere utbygging forutsettes ikke.
***Felt EB:***
*Før felt EB kan bebygges skal ny kjørevei og gang-/sykkelvei være opparbeidet.*
*Feltet kan bebygges med inntil 700 m2 BRA offentlig formål og inntil 3200 m2 BRA boliger.*
*Underetasjene på felt EB kan bygges inntil tomtegrensen i nordvest.*
*Maks. tillatt gesimshøyde er for den østre delen av felt EB (sørøst for gnr 19, bnr 15) kote +77,8 og for den vestre delen av felt EB kote +72,4. Det er kun tillatt mindre takoppbygg for trapperom / heismaskinrom (ike viftemaskinrom). Det kan kreves takplan.*

**§ 6**
**Spesialområder/bevaring (S1b, S2a og S4a).**
Bebyggelse som på plankartet er omrammet med tykk strek, skal bevares og hvis mulig føres tilbake til opprinnelig utseende. Byggesøknader skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Eventulle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdige bygg.
**Felt S1b**
Innenfor de viste byggegrenser kan felt S1c utvides mot S1b med maks. 3 etasjer (gesimshøyde + 79), men ikke utover S1c's arealbegrensninger.
**Felt S2a**
Mindre utvidelser i en etasje kan tillates.
**Felt S4a**
Tilbaketrukket toppetasje tillates for murbygning.

**BOLIGOMRÅDENE B1 - B9**
**§ 7**
Feltene B1 - B5 kan utnyttes med BYA ikke over 25%, og maks. 3 etasjer. I skrått terreng bestemmes antall synlige etasjer i bebyggelsesplan. Ved en slik utnyttelse kan kreves bebyggelsesplan.
Det stilles høye krav til tilpassing til nabobygg og landskap når det gjelder dimensjoner, utforming og materialvalg.
Ved utnyttelse på under 20% kreves ikke bebyggelsesplan. Da gjelder kravene i § 8.
For eiendommer som kan bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles leke og oppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensninger og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.
For gnr. 19, bnr. 231, (Bærumsveien 217) kan tillates en bebyggelse som tilpasses overgangen mellom sentrums- og villabebyggelsen innenfor rammen av § 7 i reguleringsbestemmelsene. Tomten tillates bebygd med bolig. Maks. 150 m2 av arealene mot Bærumsveien kan nyttes til kontor. Det må vises atkomst til kontor og til bakenforliggende boliger. Parkering forutsettes løst på egen tomt.

**§ 8**
**Boligområdene B6 - B9.**
1. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av netto tomt (BYA= 20%). Antall etasjer maks. 2.
2. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 m2 og 200 m2 pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m2 . Arealkravet skal

dekkes på tomta bygningen ligger på.
3. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 m2.

**TRAFIKKOMRÅDER.**
**§ 9**
**Fotgjengerprioritert sentrumsgate.**
Gamle Ringeriksvei fra nr. 30 til nr. 40 og Bærumsveien fra nr. 208 til nr. 215 skal benyttes til sentrumsgate og være fotgjengeprioritert. Det forutsettes tilgjengelighet for varetransport til de enkelte eiendommer. Gjennomkjøringsmuligheten kan reguleres avhengig av trafikksituasjonen i området.
For den fotgjengerprioriterte sentrumsgaten skal det utarbeides egen detaljplan.
Det skal redegjøres for arealene for fotgjengere/syklister, biler (kjørebane, parkering, av- og pålastningsarealer), fotgjengeroverganger, fartsdempende tiltak, torg, utforming og møblering, herunder lekeapparater og benker skal vises/ beskrives i særskilt gateplan.I fotgjengersonen kan oppføres en-etasjes paviljonger begrenset til 200 m2. Det skal redegjøres for overgangssoner til Bærumsveien og til Gamle Ringeriksvei.
For busser og drosjer skal det være gjennomkjøring i Bærumsveien.
Annen gjennomkjøring ved bussterminalen skal vurderes utfra bussterminalens behov.

**§ 10**
**Gang-/sykkelveier.**
For gang-/sykkelveier skal stigningen ikke være større enn 1:12,5.
Fra Kolsåsbanens stasjon på felt S4d skal anlegges oversiktlig og kortest mulig gangforbindelse til bussterminalen.
Offentlig vei langs Kolsåsbanen til den sentrale fotgjengersonen skal føres via felt S4d.
Det skal være offentlig gangforbindelse fra bussterminal via bro over banen til Bekkestuveien.

**§ 11**
**Parkering.**
For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.
Parkeringsplasser skal generelt ligge under bebyggelsen. Omfanget av parkering på bakkeplan bestemmes i utomhusplan eller bebyggelsesplan.
Parkeringsatkomst til felt S4b skal føres via S4c. Parkeringsatkomst til felt S1b,c skal skje fra Bærumsveien, (det tillates innkjøring også fra Gamle Ringeriksvei).

**§ 12**
**Terrenginngrep i forbindelse med veianleggene.**
Før veianleggene igangsettes skal det være utarbeidet plan for terrengbehandling, beplantning og støyskjerming.

**§ 13**
**Sikringssoner for tunneler og veikulvert.**
Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.
**§ 14**
**Fellesatkomst.**
Viste fellesadkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

**STØY.**
**§ 15**

Støynivået fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøverndepartementet. Nødvendige støybeskyttelsestiltak skal iverksettes før brukstillatelse for boligene kan gis.

**BEBYGGELSESPLAN OG UTOMHUSPLAN.**

**§ 16**

Bebyggelsesplan.

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor S1 - S6 som ivaretar helhet og fellesfunksjoner.

Planen skal fastlegge:

a. Plassering av bygningenes indre og ytre fasadeliv og gesimshøyder. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse.

b. Fasadeutforming og eventuelt materialbruk for å ivareta helhet og innbyrdes sammenheng.

c. Alment tilgjengelige trafikkarealer og bruken av disse, samt høydeplassering og tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.

d. Glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.

e. Hovedtrekken i bruken av utearealene, møblering og beplantning.

f. Tomteinndelingen

**§ 17**

Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som skal være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhus planen skal detaljert vise det som er anført under d-f.

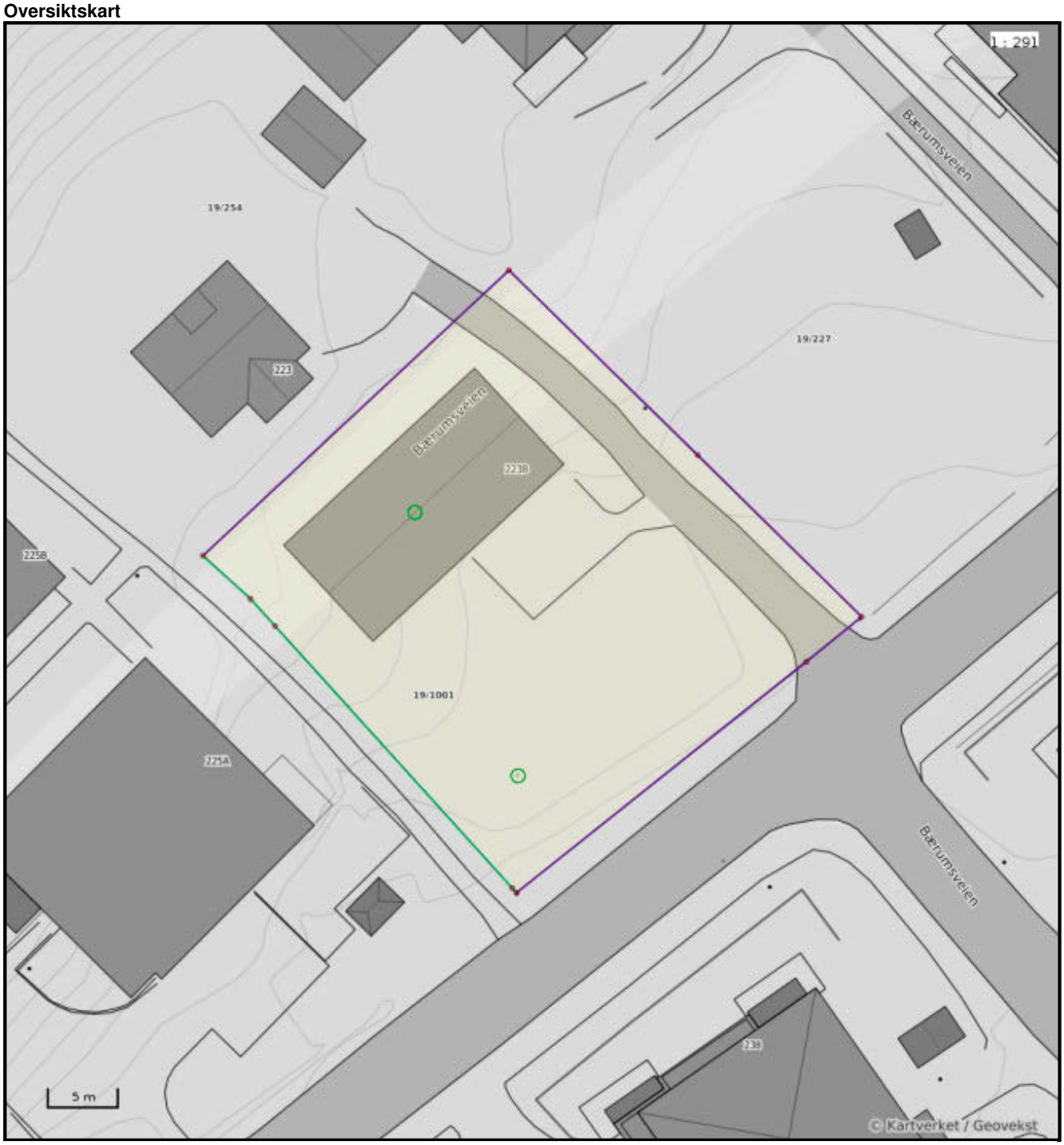
Ferdigattest vil ikke bli gitt før utearealene er opparbeidet etter planen.

oooOOOooo

# Matrikkelkart

**Oversiktskart**

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bærum | 3201 | - | 19 | / | 1001 | / | 0 | / | 0 |




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

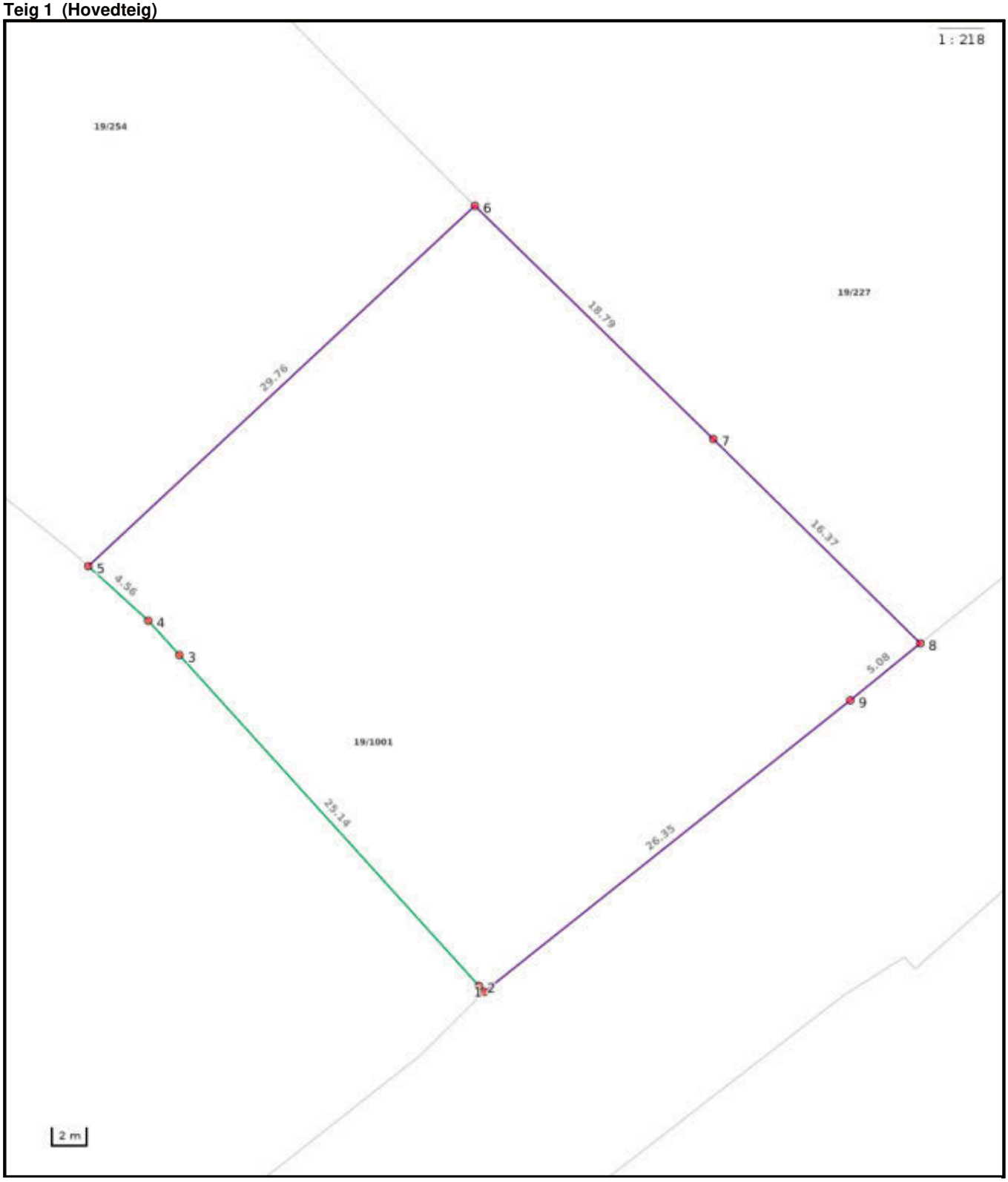
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**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:** 1 031,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 643 097,70 | 588 605,64 | 0,45m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 643 098,01 | 588 605,31 | 25,14m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 643 115,05 | 588 586,83 | 2,61m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 643 116,82 | 588 584,91 | 4,56m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 643 119,57 | 588 581,27 | 29,76m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 643 141,76 | 588 601,10 | 18,79m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 643 129,89 | 588 615,66 | 16,37m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 643 119,48 | 588 628,30 | 5,08m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 643 115,93 | 588 624,67 | 26,35m | Terrengmålt | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 2178.6 |
| Etablert dato | 13.01.1919 | Historisk oppgitt areal | 2180 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.05 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv | |
| ☑ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: | |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: | |

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 19/227 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 23.06.2021<br>23.06.2021 | 17/11228 HAM | | 18/20, 18/390, 19/227, 19/233, 19/254, 19/268, 19/282, 19/298, 19/340, 19/1324, 19/1332, 19/1406, 19/1413 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 19/227 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 15.08.2017<br>22.06.2021 | 17/11228 HAM | Tinglyst<br>22.06.2021 | 19/268 (-282,2), 19/1413 (282,2)<br>18/20, 18/390, 19/227, 19/233, 19/254, 19/282, 19/298, 19/340, 19/1324, 19/1332, 19/1406 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 15.03.2000<br>15.05.2023 | 23/3703 | | 3024-Mnrmangler, 17/148, 18/13, 18/17, 18/18, 18/19, 18/20, 18/22, 18/331, 18/389, 18/390, 19/9, 19/12, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/20, 19/21, 19/22, 19/24, 19/26, 19/112, 19/227, 19/231, 19/233, 19/254, 19/268, 19/282, 19/312, 19/500, 19/535, 19/536, 19/557, 19/770, 19/771, 19/1001, 19/1279, 19/1332, 19/1346, 19/1350, 19/1406, 19/1407, 19/1413, 203/5, 256/1 |
| Arealmåling<br>Arealmåling | 28.04.1923 | | | 19/227 (2180) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 27.04.1923 | M5-519 | | 19/227 (-2227), 19/254 (2227) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 04.06.1920 | 57-109 | | 19/227, 19/233 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 13.01.1919 | 74-95 | | 19/12, 19/227 |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6643138.79 | 588621.87 | | Ja | 2178.6 | |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BYHRING ANNE FRØYSOK<br>F040657***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | RØYSVEIEN 4<br>1409 SKOTBU | Bosatt (B) |
| FRØYSOK BJØRN<br>F181151***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | BÆRUMSVEIEN 221B<br>1357 BEKKESTUA | Bosatt (B) |

## Adresser

### Vegadresse: Bærumsveien 221 A — Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1357 BEKKESTUA | Kirkesogn | 01060401 Haslum |
| Grunnkrets | 1201 Haslum 01 | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 7 Bekkestua | | |

### Vegadresse: Bærumsveien 221 B — Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1357 BEKKESTUA | Kirkesogn | 01060401 Haslum |
| Grunnkrets | 1201 Haslum 01 | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 7 Bekkestua | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17295322 | | Enebolig (111) | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 18.06.2019 |
| 2 | 17293982 | | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 18.06.2019 |
| 3 | 17296019 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Bygning godkjent for riving/brenning (GR) | 18.06.2019 |

### 1: Bygning 17295322: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 18.06.2019

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 30.05.2006 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 18.06.2019 | 19.06.2019 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Bærumsveien 221B | H0101 | 19/227 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 17293982: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygning godkjent for riving/brenning 18.06.2019

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 283 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 283 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.01.1951 | 15.01.1951 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 18.06.2019 | 19.06.2019 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Bærumsveien 221A | H0201 | 19/227 | 93 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Bærumsveien 221A | H0101 | 19/227 | 93 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 97 | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 97 | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 89 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 17296019: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 18.06.2019

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 20 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 20 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.01.1963 | 15.01.1963 |
| Bygning godkjent for riving/brenning | 18.06.2019 | 19.06.2019 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Bærumsveien 221A | - | 19/227 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 20 | 20 | 0 | 0 | 0 |

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 19 | **Bruksnr.** | 227 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Bærumsveien 221A, 1357 BEKKESTUA | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 179 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #13<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |
| | **Delareal** 2 179 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2019016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019016) |

| | |
|---|---|
| **Navn** | BÆRUMSVEIEN 229 - 235 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.09.2021 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 66 $m^2$<br>**Formål** Veg<br>**Feltnavn** oV |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2014005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014005) |
| **Navn** | BÆRUMSVEIEN 221 OG 223 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 30.08.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/15950/2014005.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 202 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H190<br>**RPSikring** Andre sikringssoner |
| | **Delareal** 991 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser |
| | **Delareal** 2 113 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013) |
| **Navn** | BEKKESTUA m/omgivelser |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.09.1992 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 301 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

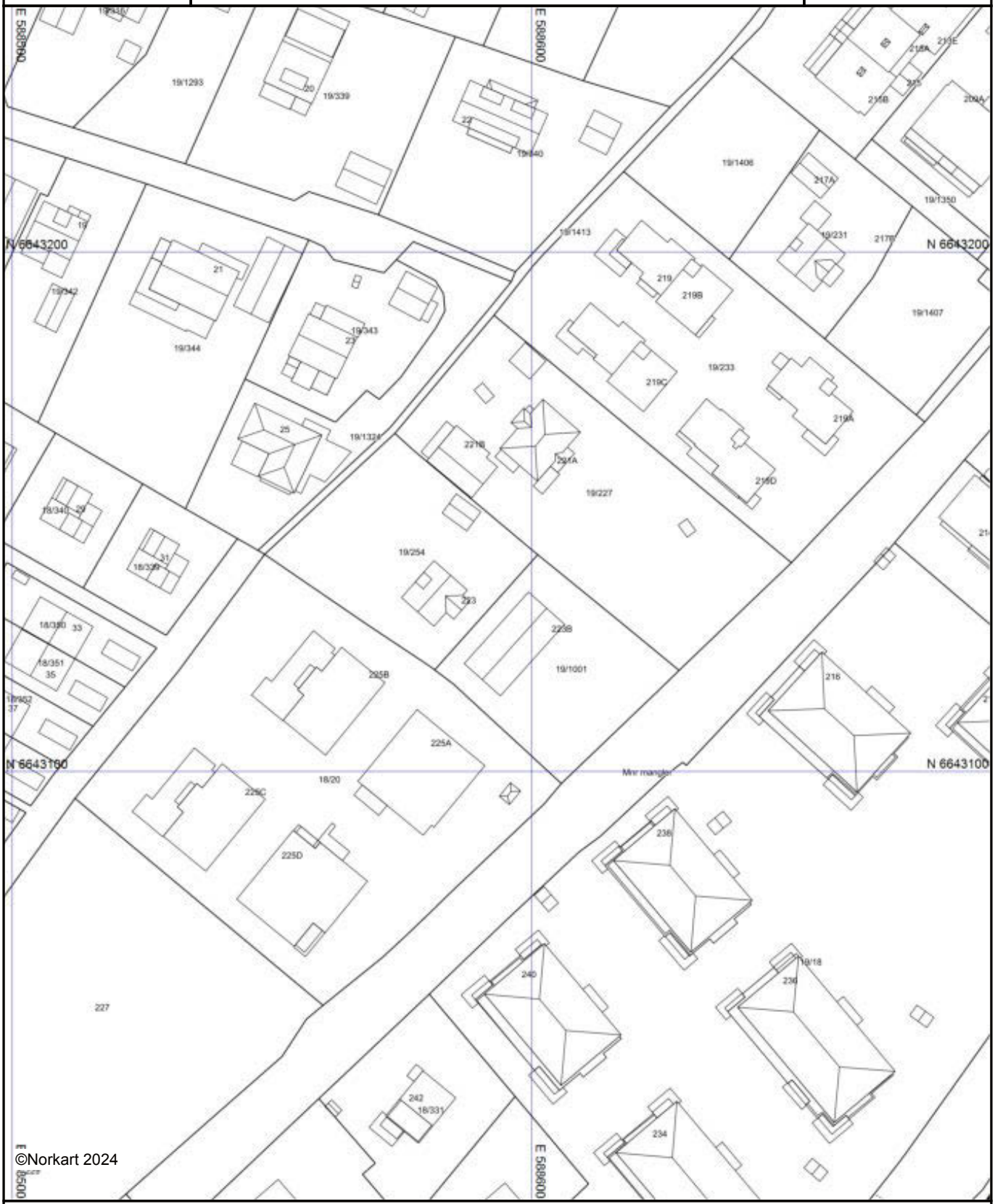
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Dato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

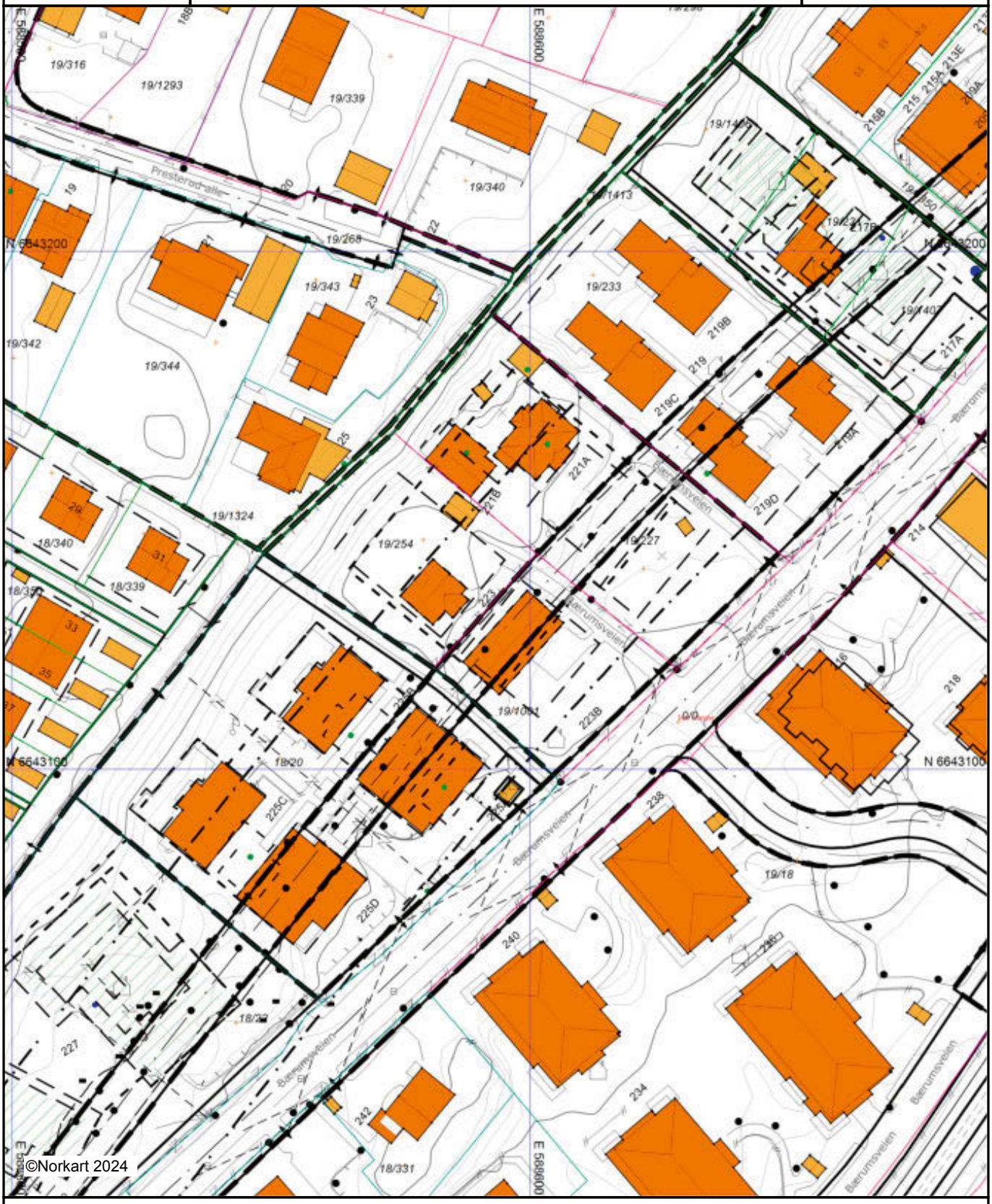
Bærum kommune

# Situasjonskart

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Utskriftsdato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

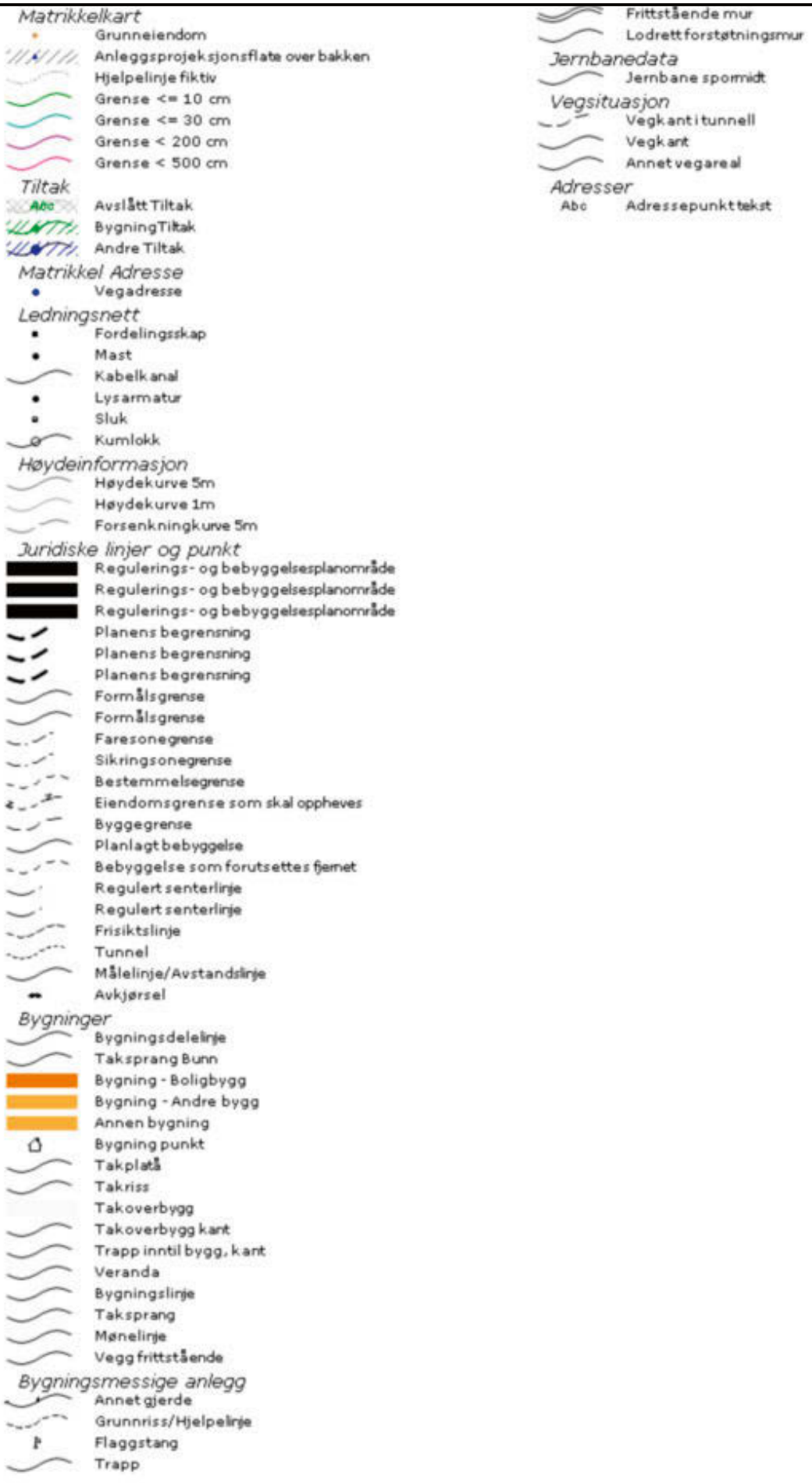
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 19/227
Adresse: Bærumsveien 221A
Dato: 23.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

**Megler:** Sandvika Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 997288998MVA
**Type oppdrag:** 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
**Eierform:** Eierseksjon / Eiet tomt
**Oppdragsnr:** 36-23-9057
**Omsetningsnr:** xx-xx-xxxx

# KJØPEKONTRAKT

## om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

***Mellom***

Unnli Eiendom AS Orgnr: 893583432

Bjerkelundsveien 52 D
1358 Jar
Mob: 909 30 962 E-post: mariusunnli@yahoo.no

*Selger er representert ved Unnli Eiendom AS iht. fullmakt. Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.*

heretter kalt **selgeren**, og

XXXXX

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

## § 1

## SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

**Type eiendom** Leilighet i eierseksjonssameie
**Matrikkel** Gnr. 19 Bnr. 227, Gnr. 19 Bnr. 1001 og Gnr. 19 Bnr. 254 i Bærum kommune
**Eierform tomt** Eiet tomt

Selger er ikke hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 19, Bnr. 227.
Selger er hjemmelshaver til eiendommene Gnr. 19, Bnr. 1001 og Gnr. 19, Bnr 254.

Hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 19, Bnr. 227 er:
Navn: Anne Byhring Frøysok Fødsels-/foretaksnr.: 04.06.57
Bjørn Frøysok 18.11.51

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr _____

Eiendommen selges med 1 stk parkeringsplass.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 30 til kr 40,- pr kvm. BRA for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

## § 2
## KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 25 000 000,-, kroner femogtyvemillioner 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

| **Kjøpesum og omkostninger** | **Beløp** |
|---|---|
| Kjøpesum | 25 000 000,- |
| Dokumentavgift | 113 620 |
| Tingl.gebyr skjøte | 585,- |
| Tingl.gebyr pantedokument | 585,- |
| Pantattest kjøper | 200,- |
| Totalt kr. | **25 114 990**,- |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 785 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

| **Innbetalingsplan** | | **Beløp** |
|---|---|---|
| v/ kontrakts-inngåelse,når garanti iht buofl. § 12 foreligger | 10% forskudd | 2 500 000,- |
| Overtagelse | Ved overtagelse | 22 614 990 ,- |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 785 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

## § 3
## SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## §4
## OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10
Det er avtalt følgende oppgjørsform:

**Betaling ved overtakelse**
Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.
Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 90530615242 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 3623905724692.**

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.
Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

## § 5
## HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

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

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.
Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## § 6
## TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## § 7
## SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

## § 8
## ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## § 9
## MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og for Sameiets regning.

## § 10
## FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 4 kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Dette forutsetter at det gis igangsettelsestillatelse innen 3 kvartal 2024. Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelse tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggearbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggearbeid. Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10. Overtakelse vil bli meddelt Kjøper med cirka ti dagers varsel. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtagelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## § 11
## ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

## § 12
## SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga.

## § 13
## KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve 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 bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

## § 14
## FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## § 15
## AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

## § 16
## SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
1. At 10 seksjoner skal være solgt for at prosjektet skal realiseres/igangsettes.
2. Tilfredsstillende byggfinansiering oppnås.
3. At eksisterende rammesøknad blir godkjent.
4. Det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer.

Det er sendt inn rammesøknad i tråd med vedlagte tegninger. Dersom rammesøknaden ikke blir godkjent av plan- og bygningsetaten er partene fri fra handelen, uten mulighet til å kreve erstatning fra hverandre.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

**§ 17**
**BILAG**

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplett salgsoppgave m/vedlegg
- Budjournal

**§ 17**
**SIGNATURER**

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

| Kjøper: | Selger: |
| --- | --- |
| …… | …… |
| xxxxxx | Unnli Eiendom AS (etter fullmakt) |

# VEDTEKTER FOR «EIERSEKSJONSSAMEIET BÆRUMSVEIEN 221-223»

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET BÆRUMSVEIEN 221-223.

Sameiet består av eiendommen gnr 19 bnr 227 i Bærum kommune.

Sameiet består av 22 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst _____.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Ved etableringen av sameiet har alle seksjoner samme eier. Det foreligger ingen plikt for opprinnelig eier til å selge seg ned.

## 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## 6. Parkering

Alle sameiets ordinære beboerparkeringsplasser er utstyrt med lader for elbil. Sameiet kan vedta egne retningslinjer for ladeording og bruk av ladeutstyr.

### 6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## 7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## 9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 10. Årsmøtet

### 10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

### 10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 10.4 Innkalling til årsmøte

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

## 11. Styret

### 11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

### 11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

[**Hvis sameie med 21 eller flere boligseksjoner:** Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.]

## 17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## 18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig installasjoner på fasade eller veranda uten forutgående styregodkjennelse.

## 20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

# 36-23-9057 BÆRUMSVEIEN 221 - 223 HOVEDOPPDRAG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3201 BÆRUM
Grunneiendom: Gnr: 19 Bnr: 254

Data uthentet: 26.01.2024 kl. 10:15
Oppdatert per: 26.01.2024 kl. 10:15

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1323881-1/200
27.11.2023 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
Vederlag: NOK 45.650.000
KJØPER:UNNLI EIENDOM AS
Org.nr: 893583432
Gjelder denne registerenheten med flere

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1925/990021-1/100
20.02.1925

**ERKLÆRING/AVTALE**
Ekspropriasjon grunn til veg

1970/305965-1/100
04.08.1970

**ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:45 av Jens Christian Killengreen*

1970/306617-1/100
02.09.1970

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:45 av Jens Christian Killengreen*

1970/306618-1/100
02.09.1970

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:45 av Jens Christian Killengreen*

2019/1306498-1/200
04.11.2019 21:00

**BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:45 av Jens Christian Killengreen*

2021/1264972-1/200
11.10.2021 21:00

**RETTSBOK**
Saksnr. 20-132795TVI-TRAB/TSAV
Ringerike, Asker og Bærum tingrett
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:46 av Jens Christian Killengreen*

2023/1324004-1/200 **PANTEDOKUMENT**
27.11.2023 21:00 BELØP: NOK 400.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1923/900139-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
27.04.1923 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:227

1971/301156-1/100 **REGISTRERING AV GRUNN**
16.02.1971 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1001

2020/583368-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

2024/38906-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

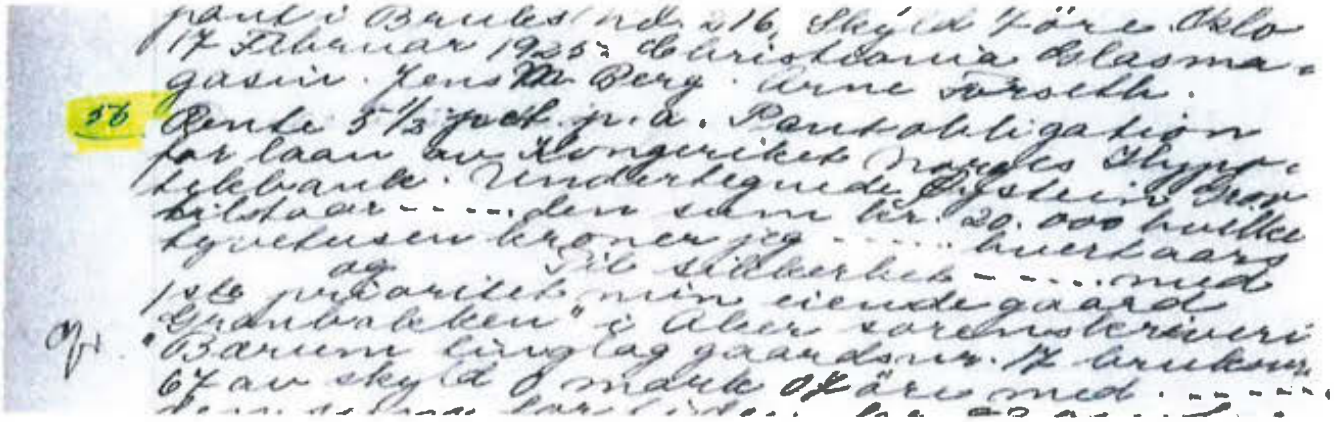
### Rettigheter på 3201-19/1001

### Rettigheter i eiendomsrett

2007/138990-1/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
18.01.2007 RETTIGHETSHAVER:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:254

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '[illegible]' © Norkart AS



1925/9900021-1/100 Erklæring/avtale

20.02.1925 Ekspropriasjon til veg

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385971/23182245
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 50

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 305965 | 100 | 4.8.1970 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 254 | 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

# Erklæring B:

**Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates**

**utdrenert i grunnen eller ført til septiktank**

Dbnr. 5965
den 4/8 1970

«Undertegnede eier/fester av gnr. 19 bnr. 254 av MADDERUD i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand.

Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune.

Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

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

Gudrun Hellerud
(Underskrift)

Gudrun Hellerud.

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

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

ABB. 500. 1-70.

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385973/23182255
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 51

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 306618 | 100 | 2.9.1970 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 254 | 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/306618/100
Uthentet 2024-01-29 10:58


6618
2.9.70

**ERKLÆRING**

vedrørende privat felles vann-, spillvann- og overvannsledninger samt slamavskiller.

Undertegnede eier av gnr ...19..... bnr ...254..... i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses 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 de felles vann,- spillvann- og overvannsledninger, samt slamavskilleren.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann-, spillvann- og overvannsledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Videre forplikter jeg meg til i samarbeide med de andre brukere av slamavskilleren å sløyfe denne uten utgift for kommunen, når huskloakken blir ført til kommunalt renseanlegg, samt betale en årlig driftsavgift etter satser fastsatt av kommunestyret.

Bekkestua den 29/8 1970

Gudrun Hellerud

GUDRUN HELLERUD

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385972/23182250
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 45

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 306617 | 100 | 2.9.1970 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 254 | 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/306617/100
Uthentet 2024-01-29 10:25


*Utfylles i tre eksemplarer*

Dbnr. 6612
dato 2.9.1970

# ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 19 br.nr. 254 parsell nr. .....

Adresse Bærum 223, 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 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 29/8 19.70

Gudrun Hellerud
Eiers egenhendige underskrift.

GUDRUN HELLERUD
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

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

F. 3000. 11-66

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385974/23182260
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 54

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1306498 | 200 | 4.11.2019 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 254 | 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

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
913 434 749
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING

Doknr: 1306498 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

Undertegnede, Hilde Kvadsheim, som eier til eiendommen g.nr. 19, bnr. 254 i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, gis rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning H2.01, datert 05.07.2019, dog med adgang til mindre justeringer.
2. Bærum kommune gis rett til uhindret tilkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner.
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.
4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påføres eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som skal eller kan foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr. 19, b.nr. 254, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune Vann- og avløpsansvarlig.
7. Denne erklæring tinglyses på gnr. 19, bnr. 254 i Bærum kommune og gjelder for så vel som nåværende som fremtidige hjemmelshaver, samt for fremtidige fradelte parseller.

Bekkestua den 16./10. 2019

(Sted) (Dato)

Hilde Kvadsheim

18.02.60

Hilde Kvadsheim Fødselsnummer


Merknader:
Det henvises til øvrige tegninger og Bærum kommunes VA-norm
KART SYMBOLER
EKS. KABELANLEGG
Foreløpig tegning
Villa
VA-anlegg
Plan
med tilkobling brannvann
19052
H2.01

# 36-23-9057 BÆRUMSVEIEN 221 - 223 HOVEDOPPDRAG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3201 BÆRUM
Grunneiendom: Gnr: 19 Bnr: 1001

Data uthentet: 26.01.2024 kl. 10:15
Oppdatert per: 26.01.2024 kl. 10:15

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1323881-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.11.2023 21:00
Vederlag: NOK 45.650.000
KJØPER:UNNLI EIENDOM AS
Org.nr: 893583432
Gjelder denne registerenheten med flere

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1970/309375-1/100 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
10.12.1970
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:28 av Jens Christian Killengreen*

2007/138990-1/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
18.01.2007
RETTIGHETSHAVER:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:254
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:28 av Jens Christian Killengreen*

2019/1306526-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2019 21:00
RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:28 av Jens Christian Killengreen*

2023/1324094-1/200 **PANTEDOKUMENT**
27.11.2023 21:00
BELØP: NOK 400.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

[illegible] **REGISTRERING AV GRUNN**
16.02.1971
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:254

2020/985031-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00

2024/62525-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00:00

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

**Ingen rettigheter funnet.**

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

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385939/23182078
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 40

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 309375 | 100 | 10.12.1970 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 1001 | 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 VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.**

**samt renner av alle slag ved riksveg**

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

# ERKLÆRING

Undertegnede Per Hellerud og søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) under/langs/til/ riks- veg nr. 160, Bærumsvn., ved (min) eiendom(men)[1]) Bærumsvn. 223, g.nr. 19, br.nr. 1001 i Bærum kommune.

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

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.
8.[2]) Ledningene legges i frostfri dybde, minst 1,50 m under vegbanen. Vannledningen legges i varerør. Under gjenfylling av ledningsgrøften stampet massene godt så setninger unngåes. De øverste 30 cm av grøften gjenfylles med gode vegdekkematerialer, som stampes ekstra godt. Gjenfylling og planering utføres av eieren. For øvrig utføres arbeidet etter anvisning av oppsynsmann Tjelle. For reparasjon av asfaltdekket på graveplassen må det innbetales kr. 300,- til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020. Oppsynsmann Tjelles telefonnummer: 73 54 25.

Bærum den 3/12 - 1970

Halvor Lundtveit
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Bærum den 3/12 - 1970

Per Hellerud
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.

[2]) Plass for ytterligere vilkår.

[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

E. S. TRYKK

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks nr. 8166, Oslo-dep., Oslo 1,
under henvisning til omstående.
Bærum 3/12 - 1970

_____ den _____

_____
(Søkerens navn)
Halvor Lundtveit

J.nr. _____ Arkiv nr. 774 Bæ.

Herr Per Hellerud
Bærumsveien 223
1340 BEKKESTUA

Etter ~~Deres~~ muntlig/ søknad av 1. desember -70/ fra Halvor Lundtveit, Huldrevn. 8, Asker, gir en herved tillatelse til å legge

vann- og kloakkledning

under riksv. nr. 166, Bærumsveien, ved Bekkestua

~~under/langs/til~~ _____ /veg/ _____

i Bærum kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger ved/ ~~legges i 3 eksemplarer~~. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og underskrevet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,- må vedlegges i sjekk ~~eller sendes over post- eller bankgiro.~~ + kr. 300,- for reparasjon av asfaltdekket på gravingsstedet må innbetales til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus.

Oslo. den 1. desember 1970.
Etter fullmakt:

Rolf Rognan
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Østre Bærum til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 20.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 4. desember 1970
Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for oppsynsmann _____

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385940/23182083
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 44

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 138990 | 200 | 18.1.2007 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 1001 | 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

[redacted] F.nr 220429 42905, H fakereg. TH

TINGLYST
138990
18 JAN 2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Kommunenr. 219

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr 19, bnr 1001 i Bærum kommune med senere utskilte parseller av denne eiendom, gir herved

- hjemmelshaver til gnr 19, bnr 254 i Bærum

tidsubegrenset og vederlagsfri gang- og kjøreadkomst over sin eiendom, som vist på vedlagte tegning.

Veien vil være felles for ovennevnte eiendommer, og bruksrettshaverne skal betale sin forholdsmessige andel av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for adkomsten.

Hjemmelshaver til gnr 19 bnr 1001 er ansvarlig for avregning og innkreving av disse kostnadene fra gnr 19 bnr 254, samt fremtidige utskilte parseller av bnr 254.

Grunnlaget for beregningen er de respektive eiendommers areal, slik det er i dag. Dersom arealutnyttelsen endres og trafikkbelastningen derved blir større, skal fordelingen endres tilsvarende.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr 19, bnr 1001.

Oslo, den 12/12 2006

Per Hellmund

[Sign hjemmelshaver tjenende eiendom] X

Doknr: 138990 Tinglyst: 18.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrettes

Bent Nordseth
Statsaut. eiendomsmegler
EiendomsMegler 1



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385941/23182088
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 39

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1306526 | 200 | 4.11.2019 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 1001 | 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~~:
913434749
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING

Doknr: 1306526 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

Undertegnede, Hilde Kvadsheim og Petter Andreas Dahl, som eier til eiendommen g.nr. 19, bnr. 1001 i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, gis rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning H2.01, datert 05.07.2019, dog med adgang til mindre justeringer.
2. Bærum kommune gis rett til uhindret tilkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner.
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.
4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påføres eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som skal eller kan foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr. 19, b.nr. 1001, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune Vann- og avløpsansvarlig.
7. Denne erklæring tinglyses på gnr. 19, bnr. 1001 i Bærum kommune og gjelder for så vel som nåværende som fremtidige hjemmelshaver, samt for fremtidige fradelte parseller.

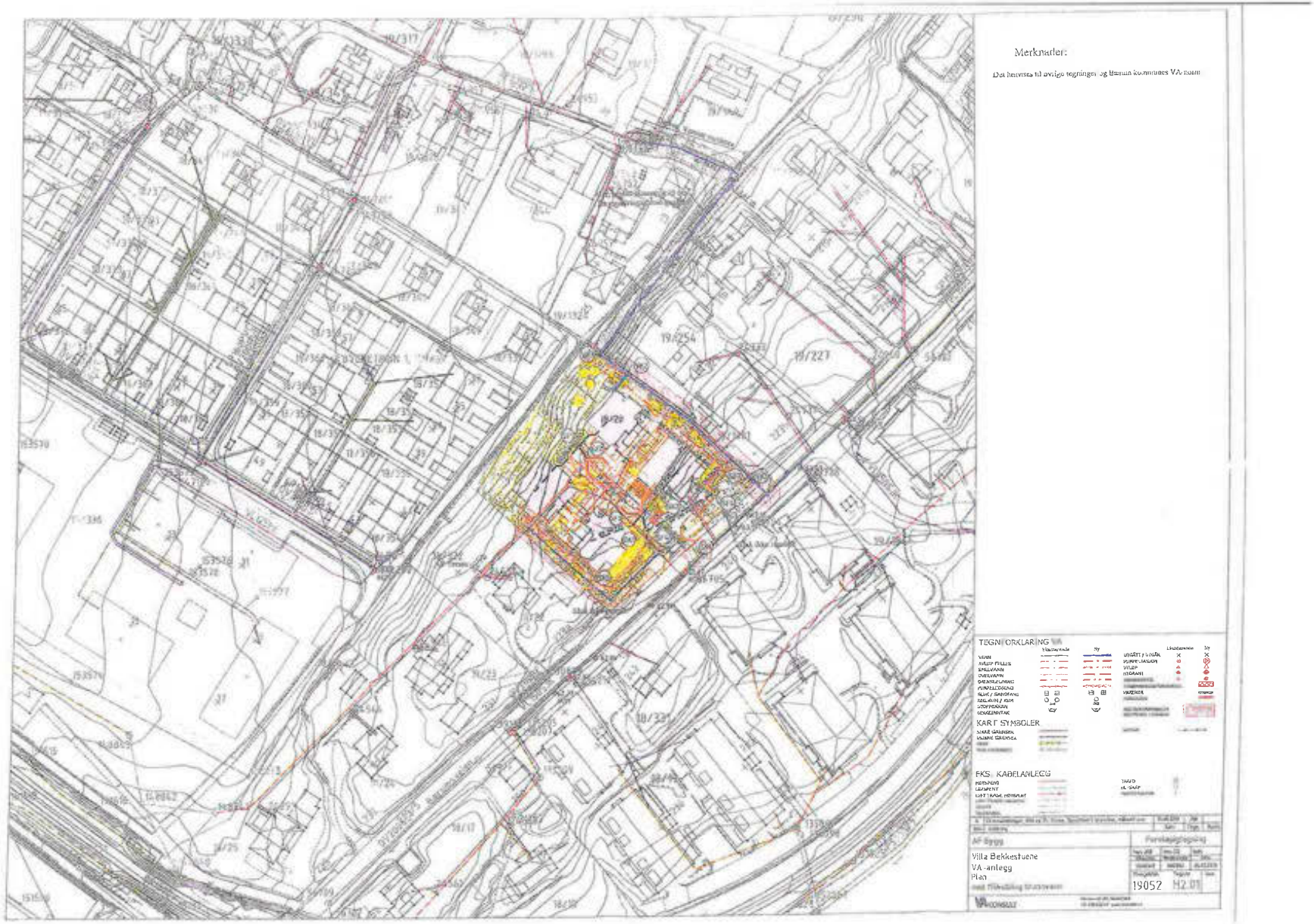
Rett kopi bekreftes

Bekkestua den 11 / 10 2019

(Sted) (Dato)

Hilde Kvadsheim — 180260 Fødselsnummer

Petter Andreas Dahl — 130667 Fødselsnummer


Merknader:
TEGNFORKLARING
KART SYMBOLER
FKS - KABELANLEGG
Villa Bekkestuene
VA-anlegg
Plan
19052 H2.01

# 36-23-9057 BÆRUMSVEIEN 221 - 223 HOVEDOPPDRAG - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3201 BÆRUM
Grunneiendom: Gnr: 19 Bnr: 227

Data uthentet: 26.01.2024 kl. 10:15
Oppdatert per: 26.01.2024 kl. 10:15

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/L388976-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.12.2023 21:00 Vederlag: NOK 0
KJØPER:Byhring Anne Frøysok IDEELL: 1/2
Fnr: 04065
KJØPER:Frøysok Bjørn IDEELL: 1/2
Fnr: 181151

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1919/900416-1/100 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
13.01.1919

1925/990016-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
26.02.1925 Avståelse grunn til gjennomgangsvei

**1962/305823-1/100** **ERKLÆRING/AVTALE**
12.11.1962 Fjerning av garasje
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:29 av Jens Christian Killengreen*

**1983/25024-1/100** **ERKLÆRING/AVTALE**
19.10.1983 vedr. vannledning under riksveg
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:29 av Jens Christian Killengreen*

**2019/1306542-1/200** **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
04.11.2019 21:00 RETTIGHETSHAVER:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
*Kopi bestilt: 26.01.2024 kl. 13:30 av Jens Christian Killengreen*

2023/L388991-1/200 **PANTEDOKUMENT**
12.12.2023 21:00 BELØP: NOK 400.000.000
PANTHAVER:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006

## GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1919/900008-1/100<br>13.01.1919 | REGISTRERING AV GRUNN<br>DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12 |
| 1920/900085-1/100<br>04.06.1920 | REGISTRERING AV GRUNN<br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:233 |
| 1923/900139-1/100<br>27.04.1923 | REGISTRERING AV GRUNN<br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3201 Gnr:19 Bnr:254 |
| 2020/1092898-1/200<br>01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING |
| 2024/37759-1/200<br>01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING |

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

**Ingen rettigheter funnet.**

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

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385943/23182098
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 38

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 25024 | 100 | 19.10.1983 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 227 | 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 VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o. l.**
**samt renner av alle slag ved riksveg**
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

# Søknad/Erklæring

DAGBOKFØRT
1983 03 25024
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede . Kjell Frøysok søker herved om tillatelse til å legge vannledning under riksveg 160,01, Bærumvn.,, ved eiendommen gnr. 19, bnr. 227 i Bærum kommune, som vist på kart stemplet "Vegkontoret i Akershus 003386 1. nov. 82".

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

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. [illegible]
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
8. Det tillates graving for påkobling til hovedvannledning. Ett kjørefelt stenges. Lysregulering. Nattarbeid fra kl. 1800 til kl. 600. Tilbakefylling med tilstedeværende masser, som komprimeres lagvis. Bærelag av nye materialer. Det sages rett kant 0,5 m fra grøftekant gjennom asfalt. Det må asfalteres før trafikken settes på. Opprettingslag og slitelag ca. 100 kg/m2. Eventuell etterfylling bekostes av søkeren. Kjørelemmer has i beredskap. Søkeren retter seg ellers etter pålegg fra vegmester Hverven, som varsles før arbeidene settes i gang., telefon nr. 78 54 12.

Kjell Frøysok (sign.)
. . . . . den . . . . . (Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Bekkestua, den 12/10.1983.

Kjell Frøysok (sign.)
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ..... m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: Asfalt ~~xxxxxxxxxxxx~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 6375, Etterstad, Oslo 6.

Jnr. 3386/82
Ark.nr. 774 Bæ.
JD/ID

**Tillatelse**

Herr Kjell Frøysok,

Bærumvn. 221, 1340 Bekkestua.

Etter Deres søknad av 28. oktober 1982 gir en herved tillatelse til å legge vannledning under riksveg 160.01, Bærumvn., ved eiendommen gnr. 19, ~~xxxxxxxxxx~~ bnr. 227 i Bærum kommune, som vist på kart stemplet "Vegkontoret i ~~xxxxxxxxxxxxxx~~ Akershus 003386 1. nov. 82".

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen ~~xxxxxxxxx~~ ~~xxxxxxxxxxxxx

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385942/23182093
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 49

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 305823 | 100 | 12.11.1962 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 227 | 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

5823/1962 12/11.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 19, bnr. 227 av Nadderud i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at den garasje som Bærum bygningsråd i møte den 25. oktober 1962 godkjente som midlertidig, må fjernes uten utgift for Bærum kommune innen 25. oktober 1972.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen, uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Bekkestua, den 10/11 1962

Kjell Frøysok

Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-9057 (Jens Christian Killengreen)
Vår referanse: 3385944/23182103
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 41

Dato
29.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1306542 | 200 | 4.11.2019 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 19 | 227 | 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

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~:
913 434 749
org.nr /fødselsnr.

Doknr: 1306542 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

Undertegnede, Kjell Frøysok, som eier til eiendommen g.nr. 19, bnr. 227 i Bærum kommune erklærer, som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, gis rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommene som vist på tegning H2.01, datert 05.07.2019, dog med adgang til mindre justeringer.
2. Bærum kommune gis rett til uhindret tilkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av ledninger og installasjoner.
3. Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.
4. Eventuelle skader som ledningsanlegget påføres eiendommen ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.
5. Det er Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlige alene som avgjør hva som skal eller kan foretas av inngrep i restriksjonsbeltet.
6. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen g.nr. 19, b.nr. 227, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune Vann- og avløpsansvarlig.
7. Denne erklæring tinglyses på gnr. 19, bnr. 227 i Bærum kommune og gjelder for så vel som nåværende som fremtidige hjemmelshaver, samt for fremtidige fradelte parseller.

Ren kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Bekkestua, den 15./10. 2019

(Sted) (Dato)

Kjell Frøysok 25 05 25

Kjell Frøysok Fødselsnummer



Merknader:

Det henvises til øvrige tegninger og Bærum kommunes VA-norm

TEGNFORKLARING VA

KART SYMBOLER

EKS. KABELANLEGG

AF Bygg

Villa Bekkestuene
VA-anlegg
Plan
med tilkobling brannvann

Foreløpigtegning

19052 H2 01

VA CONSULT

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

**Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

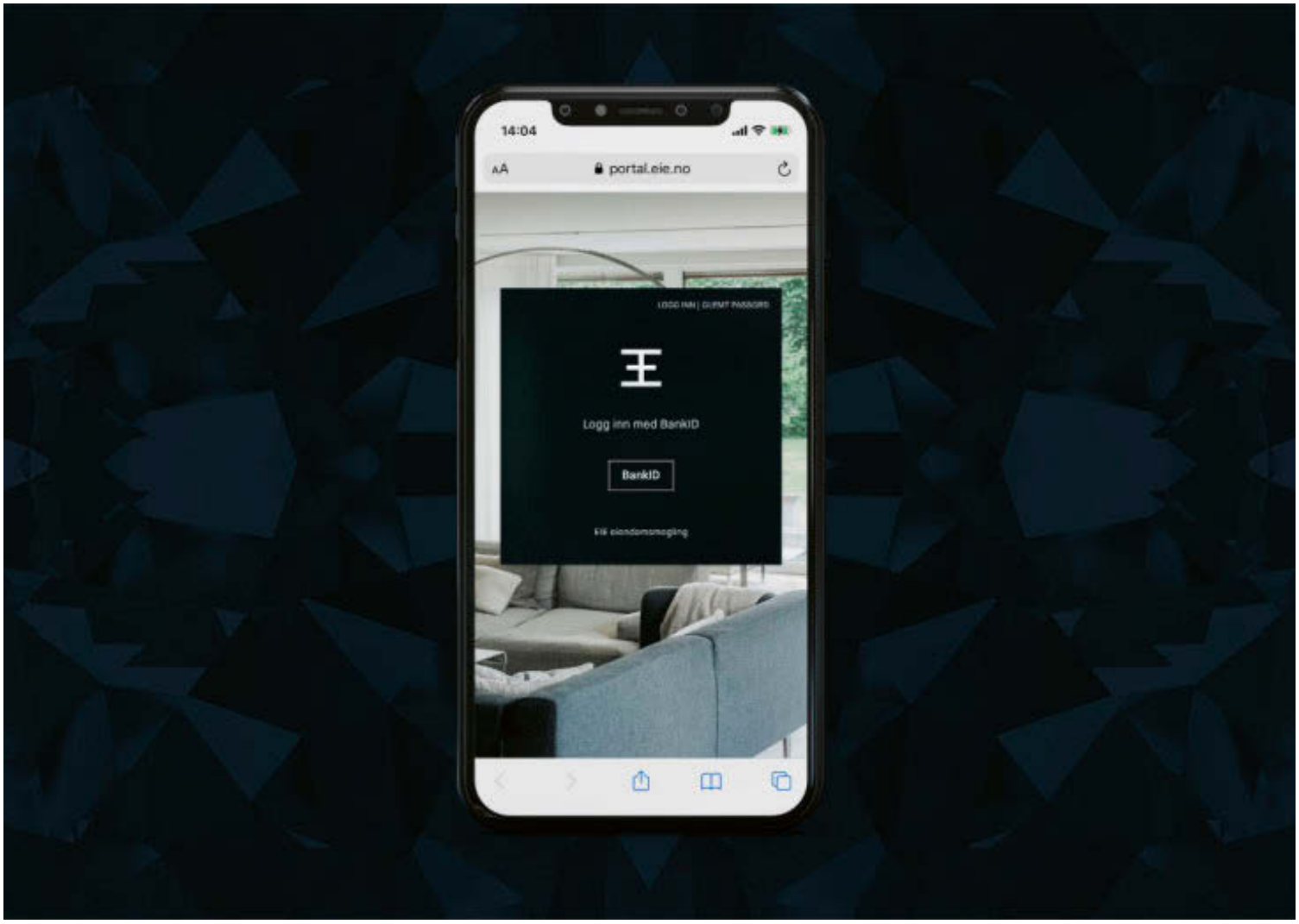
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.




# EIE portalen — ditt boligunivers

- Å selge en bolig handler ikke bare om selve transaksjonen; det handler om hele prosessen - både i forkant og etterkant av salget. Som kunde av EIE bistår vi deg gjennom hele boligsalgsprosessen.
- Gjennom EIE portalen har du til enhver tid full innsikt i alle boligsalgsprosessens faser, samtidig som du kan samle all kommunikasjon mellom deg og megler på ett sted.
- I EIE portalen har vi på dine vegne inngått avtaler med lokale leverandører av tjenester, du kan ha behov for gjennom boligsalgsprosessen. Vi kvalitetssikrer alle våre tilbydere, og har god erfaring med deres tjenester. Med ett enkelt tastetrykk kan du be om et uforpliktende tilbud på følgende tjenester: *vask, mellomlagring, flyttehjelp, forsikring og advokattjenester.*
- I EIE portalen ligger det sjekklister med gode tips til forberedelser som bør gjøres før takstmann og fotograf kommer, og noen konkrete tips til hva som bør gjøres i forkant av visning. Gjennom EIE portalen har du til enhver tid oversikt over alle bilder og dokumenter megler jobber med i forkant av markedsføringen av boligen.
- I tillegg til innsikt gjennom hele prosessen, gir EIE portalen deg også mulighet for å laste opp egne dokumenter, eksempelvis dokumentasjon på oppussing o.l. som berører eiendommen. Dokumentene du har lastet opp, kan gjøres tilgjengelige for kjøper når boligen er solgt.
- Når boligen er markedsført, får du full tilgang til "live"-statistikk av trafikken til din boligannonse.

EIE speiler selger og kjøper™



# VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

### HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

### HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

### HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER-BOOKING

— vi gjør det enkelt for deg





# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på vår hjemmeside www.eie.no og book megler når det passer deg.

# BUDSKJEMA

**For eiendommen:**
BÆRUMSVEIEN 221 - 223, 1357
Bekkestua
**Oppdragsnummer:** 36-23-9057

**Megler:** Jens Christian Killengreen
**E:** jck@eie.no
**Mob:** 91 61 53 36
**EIE Sandvika**

| | |
|---|---|
| Kjøpesum kr: | + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave |

Kjøpet finansieres slik:

| Låneinstitusjon: | Referanse & telefonnummer: | Sum: |
|---|---|---|
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| Egenkapital: | | Kr. |
| Totalt: | | Kr. |

**Egenkapitalen består av:**

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

**Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:**
Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Personnr: | | Personnr: | |
| Adresse: | | Adresse: | |
| Postnr: | Poststed: | Postnr: | Poststed: |
| Mob: | Tlf: | Mob: | Tlf: |
| E-post: | | E-post: | |
| Dato: | Sted: | Dato: | Sted: |
| Signatur: | | Signatur: | |

| | |
|---|---|
| ☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngår ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten |

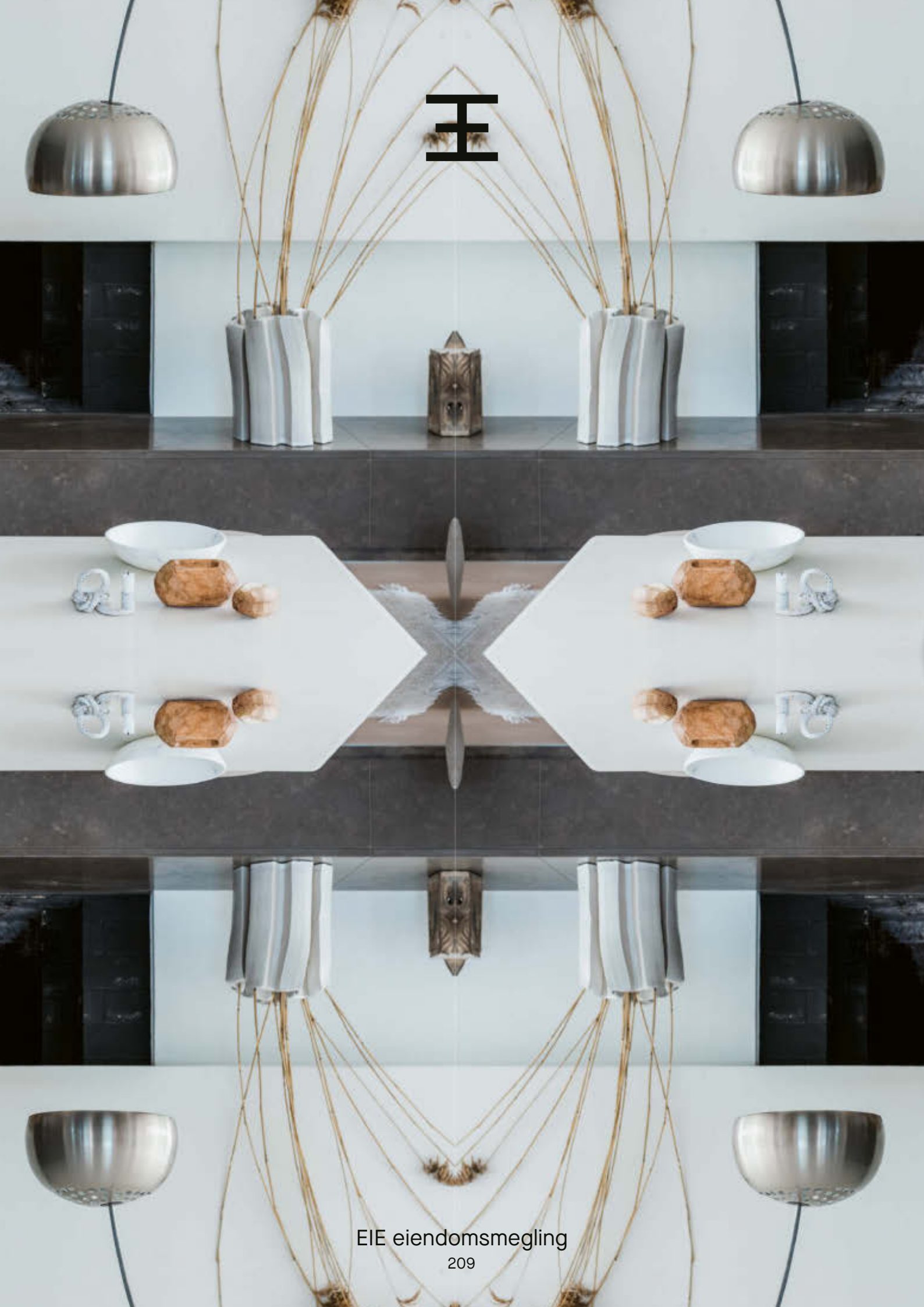
IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

**LEVERES/SENDES EIE Sandvika PÅ E-POST: jck@eie.no ELLER VIA BANK ID PÅ WWW.EIE.NO**



# KORT OM OSS




## Jens Christian Killengreen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER / EIE SANDVIKA

91 61 53 36
jck@eie.no
https://eie.no/kontor/eie-sandvika

# Premium rådgivning

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de *gjør* er like viktig som det de *sier*. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: *Tid til å gjøre det ordentlig*. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

*Tid til å gjøre det ordentlig* betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.


EIE eiendomsmegling

# EIE ADVOKAT

Våre advokater kan eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også som fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat



EIE advokat

EIE speiler selger og kjøper™