ØVRE BÅSTAD GÅRD

EST. 2028

Vedleggshefte

Rev 1 – 02.11.26

ØVRE BÅSTAD GÅRD

EST. 2028

Salgsoppgave for Øvre Båstad Gård

Hovedoppdragsnr:
304260007

Kontaktpersoner:
Keven Frantzen
Eiendomsmegler
Mob.: 46 80 06 00
E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no
PrivatMegleren Solli & Partnere AS

Carl Fredrik Solli
Eiendomsmegler
Mob.: 91 30 00 93
E-post: carl.solli@privatmegleren.no
PrivatMegleren Solli & Partnere AS

Sebastian Thuen
Eiendomsmegler
Mob.: 47 89 50 60
E-post: sebastian.thuen@privatmegleren.no
PrivatMegleren Nyeboliger AS

Ansvarlig megler:
Anne May Guerrero-Wilner
Eiendomsmegler
Mob.: 46 63 43 69
E-post: amg@privatmegleren.no
PrivatMegleren Nyeboliger AS

Eiendomsmeglerforetak:
PrivatMegleren Nyeboliger AS
c/o Business Village
Grundingen 6, 0250 Oslo
Org. nr. 817 509 282

Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom PrivatMegleren Nyeboliger AS og PrivatMegleren Solli & Partnere AS, Askerveien 49, 1384 Asker, org. nr. 888 622 152. Budgivere samtykker til at deres personopplysninger deles mellom meglerforetakene.

Selger/hjemmelshaver:
Øvre Båstad Gård AS, org. nr. 917 144 281. Hjemmelshaver er Øvre Båstad Gård AS.

Adresse eiendomsbetegnelse:
Gnr. 48 bnr. 44 i Asker kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Lovanvendelse:
Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kontrakten ligger som vedlegg til prospektet.
I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven.

Eierform:
Eierseksjon.
Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

Tomt:
Antatt tomteareal for hele prosjektet vil være på ca. 19.000 kvm., ifølge selger. Det kan bli justeringer på tomtearealet og andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil eventuelt fastsettes i forbindelse med endelige tomtedelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt. Endelig tomtestørrelse vil bli angitt etter endt fradeling.

Konstruksjon:
Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstille NS3420, toleranseklasse 2. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.

Leilighetene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere utføres i plasstøpt betong og/eller betongelementer. Takkonstruksjoner i stål og treverk, utvendig isolert og tekket med folie eller papp. Fasader består hovedsakelig av trepanel, glass, fasadeplater og beslag.
Rekkehusene utføres med trekonstruksjoner og etasjeskiller i tre

Innvendige vegger består av stålstendere kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

Kjelleren vil inneholde blant annet boligparkering, sportsboder, sykkelparkering, lager, teknisk rom, m.m.

For ytterligere informasjon vises det til leveransebeskrivelse.

Innhold:
Leiligheter og rekkehus i ulike størrelser og planløsninger. Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17.

For innhold i den enkelte bolig henvises det til plantegning for den enkelte bolig. Avvik kan forekomme på tegningene.

Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stiplet innredning som fremgår av plantegningene leveres ikke.
For øvrig se leveransebeskrivelse for detaljert informasjon.

Alternativ planløsninger på et utvalg av leiligheter
Det er utarbeidet alternativ planløsning på et utvalg av leiligheter. Se plantegning merket med «alternativ planløsning» i prospektet. Alternativ planløsning kan velges mot et tillegg i kjøpesummen.

Arkitekt
LINK Arkitektur.

Sportsbod:
Alle boliger leveres med sportsbod i henhold til gjeldende krav i TEK17. Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder og vil skje etter bodplan som utarbeides av utbygger.
Selger forbeholder seg retten til å beslutte organisering/tilknytningsform til bodene.

Arealer:
Nye arealbegrep ble innført pr. 01.01.2024. Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i
BRA (boligens bruksareal).
BRA-i (internt bruksareal)
Arealet innenfor boenheten.
BRA-e (eksternt bruksareal)
Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.
BRA-b (innglasset balkong) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknytte boenhetene.
TBA (tilleggsareal balkong) Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).
ALH Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde.
GUA Boligens gulvareal, summen av BRA og ALH.

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

Parkering:
Alle boliger har rett til kjøp av én stk. parkeringsplass. Enkelte boliger har rett til kjøp av to stk. parkeringsplasser.
Se den til enhver tid gjeldende prisliste for informasjon om parkeringsplass

Organisering av kjeller, herunder garasjeanlegget er ikke endelig avklart. Selger forbeholder seg retten til å beslutte organisering/tilknytningsform til parkeringsplass i garasjeanlegget.

Biloppstillingsplasser vil primært søkes etablert som ideelle andeler i en næringsseksjon, og vil følge et eget sett med vedtekter iht. sameieloven (tingsrettslig sameie). Biloppstillingsplassene kan også bli organisert på annen måte, herunder som tilleggsdel til boligseksjon, separate næringsseksjoner eller ideell andel i en anleggseiendom med eget gnr/bnr. Utkast til vedtekter for parkeringssameiet følger som vedlegg til denne avtalen. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene.

El-billader
Det er inngått avtale med Aneo og tilkobling bestilles direkte fra ladeoperatøren som vil fasilitere ladeopplegget i garasjen. Det tas forbehold om at ladeoperatør kan bli endret før overtagelse. Det vil kunne være begrensinger i kapasiteten som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som eier en annen parkeringsplass i sameiet.

Gjesteparkeringsplass
Det vil avsettes et antall gjesteplasser utvendig på terreng. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette plasseringen av disse. Utover disse plassene gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sykkelparkering:
Sykkelparkering vil skje i prosjektets sykkelrom med direkte tilkomst fra terreng eller via garasjeanlegget og øvrige utplasserte sykkelstativer.

Fremdrift:
Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av boligene. Blir ferdigstillelse på høsten/vinteren er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren/sommeren etter.

Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å holde tilbake penger for uferdig arbeid, samt frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt

krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Stipulert overtakelse:

Selger tar sikte på overtagelse i 3. til 4. kvartal 2029, under forutsetning om at styret har hevet sitt forbehold og fattet vedtak om igangsetting innen 2. kvartal 2027. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er 29 måneder.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Når Selgers forbehold om realisering av prosjektet er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper et ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder. Utløpet av denne seksmånedersperioden er å anse som en frist etter bustadoppføringslova.

Selger skal varsle overtakelses-måneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til avsnittet over. Denne datoen vil være å regne som endelig frist iht. bustadoppføringslova.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen innen rimelig tid.

Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Europa og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke Selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse.

Oppvarming og varmt tappevann:

Blokkene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet energibrønner (væske/vann). Boligene får vannbåren gulvvarme med varmeregulering i hvert rom utenom bod. Det leveres elektriske varmekabler på bad.

Rekkehusene har elektrisk oppvarming, med varmekabler i entré, bad, WC og stue/spis. Det leveres ikke øvrige varmekilder i soverom og oppholdsrom i 3 etg. Energiattest overleveres ved overtakelse.

I hver bolig måles varmtvanns-forbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

Ventilasjon:

Boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra bad, vask, WC og kjøkken/ stue med avkast over tak/i fasade. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene.

Energimerking:

Energimerking av hver bolig utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

Forventet energimerke på byggene som helhet er A/B og minimum B for den enkelte bolig.

Vann/avløp:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Offentlig planer/regulering:

Eiendommen inngår i detaljreguleringsplanen for Øvre Båstad Gård vedtatt 10.06.2025. Eiendommen ligger i et veletablert område regulert til konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse og offentlig bygg barnehage.

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:
1982/7383-1/100 07.04.1982
ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1985/2023-1/100 21.01.1985
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/ stolper/kabler/grøfter m.v. Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.
Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige eller vurderes som hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet, eksempelvis bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, drift/sikkerhet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Forsikring:

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen, deretter tegnes fullverdiforsikring via eierseksjonssameiet. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt:

På salgslanseringstidspunktet er det ikke innført eiendomsskatt på boliger i Asker kommune. Det tas forbehold om endringer.

Formuesverdi:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

Konsesjon/odel:

Ingen

Boplikt:

Ingen

Utleie:

Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål.

Begrensninger i korttidsutleie er regulert i eierseksjonsloven.

Organisering av sameiet:

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier og om tidspunktet for endelig seksjoneringsvedtak m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Utkast til vedtekter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forretningsfører:

Selger har engasjert ABBL som forretningsfører for sameiet for en periode på 5 år. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Eiendommens felleskostnader:

Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 45 pr. kvm. BRA-i som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/ renhold, vask av vinduer som ikke har tilkomst, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det henvises til prisliste som viser et stipulert gjennomsnitt over felleskostnadene pr. bolig for det første driftsåret.

Driftskostnad for parkeringsplass betales med like deler per plass. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold o.l. og antas å ligge på ca. kr 400 kr per p-plass.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

Forbruk av strøm, varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. bolig og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Kostnader til avlesning kommer i tillegg.

Vann/avløpskostnader/renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Selger kan på vegne av sameiet og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

Kjøpesum og omkostninger:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste for spesifikk informasjon om pris per bolig, p-plass, omkostninger m.v. Det er prislisten som inneholder detaljert informasjon om f.eks. forskuddsbetaling. Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift til staten av andel tomteverdi	2,5 %
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr 545
Tinglysningsgebyr for evt. p-plass(er)	kr 545
Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument	kr 545
Etableringsgebyr sameie	kr 5 000

Det skal innbetales oppstartskapital til sameiet tilsvarende kr 10 000,- per bolig. Dette kreves inn av forretningsfører snarlig etter overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

Betalingsplan:

Kjøper skal innbetale et forskudd i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/ endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre

virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

Tilvalg:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprossen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Tilvalgs- og endringsmulighetene reduseres og faller bort etter hvert som byggeprosessen skrider frem. Det er lagt en maksgrense for endringer på 15 % av boligens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. For endringsbestillinger kan selger ta et administrasjonsgebyr for å regne på om det er mulig å utføre endringsønskene, og hva merkostnaden vil bli.

Se kjøpekontrakt for nærmere informasjon om tilvalg og endringsarbeider.

Transport, videresalg og endring i eierskap/ navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 80 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 30 000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Garanti etter bustadoppføringsloven: Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/ næringsdrivende; da stilles det ikke garanti og kjøpet reguleres iht. avhendingslovens bestemmelser.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.

1. prosjektet har oppnådd tilstrekkelig solgte boliger iht. totalverdien i prislisten.
2. At det er gitt igangsettingstillatelse.
3. Byggelånet er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:

Realisering

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:
At prosjektet har oppnådd tilstrekkelig solgte boliger iht. totalverdien i prislisten, og
Alle nødvendige tillatelser fra offentlige instanser er gitt (inkludert igangsettingstillatelse), og
Åpning av byggelån, og
Tilsagn om tilfredsstillende entreprisekontrakt, og
Endelig beslutning om gjennomføring er besluttet i Selgers styre.

Selger må senest innen 31.12.2027 varsle kjøperen dersom Selger gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende og prosjektet ikke skal gjennomføres, slik at kjøpekontrakten kanselleres.

Dersom selger må kansellere kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av eventuelle påløpte renter på meglers klientkonto. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

Eiendomsorganisering

Kjøper er gjort kjent med at eiendomsorganiseringen fortsatt er under arbeid og Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen vil bli. Målet er å etablere en organisering som er praktisk og tilpasset prosjektets samlede behov. Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt. Selger tar forbehold om antall seksjoner, type seksjoner (bolig eller næring), antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak m.m.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført. Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling, f.eks. for å oppnå en hensiktsmessig arrondering av tomten eller på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering. Dersom det ved overtagelsen er usolgte parkeringsplasser og/eller boder i parkeringskjeller, beholder Selger eiendomsretten til disse plassene og bodene inntil de selges til seksjonseiere eller andre, eller det er inngått annen avtale om dette arealet. Videre har Selger rett til å omorganisere det ledige arealet på den for Selger mest hensiktsmessige måte.

Byggeteknisk

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke objektivt sett forringes.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte bolig, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Markedsføring og illustrasjoner

Prospektet, tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan noe avvike i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Det er leveransebeskrivelsen som er avgjørende for hva Selger skal levere til Kjøper.

Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/ solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelsen.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Øvrige salgsbetingelser:

Selger har ikke ansvar for insekter/ smådyr som maur og skjeggkre/kre som kan forekomme i boligen.

Boligene vil bli levert byggrengjort, og de ferdigstilte fellesarealene i ryddet stand. Kjøper må regne med finvask etter overtakelse.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:

- Prospekt med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning, fasadetegning og etasjeplan
- Utkast til vedtekter og budsjett for Øvre Båstad Gård Sameie samt utkast til vedtekter for Øvre Båstad Gård Parkeringssameie
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Grunnboksutskrift datert 11.06.2026
- Selgers standard kjøpekontrakt

Servitutter samt bustadoppførings-loven kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Meglers vederlag og utlegg som dekkes av selger:

Meglers vederlag utgjør kr 47 500 inkl. mva. pr. enhet.
I tillegg betaler selger kr 6 875 inkl. mva. i oppgjørshonorar. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak, kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

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

Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Kjøpetilbudet skal inngis på PrivatMegleren Nyeboliger AS sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via PrivatMeglerens "gi bud-knapp" som finnes på privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Finansiering:

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

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

Kjøper er innforstått med at det, før avtale om kjøp inngås, skal gis en redegjørelse til megler om hvordan hele kjøpesummen samt tilhørende omkostninger planlegges finansiert. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig.

Selger tar forbehold om å kreve fremleggelse av finansieringsbevis før eller etter kontraktsignering, f.eks. hvis selgers byggelånsbank krever dette. Kjøper må i så fall kunne fremlegge finansieringsbevis innen rimelig tid.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Asker, 02.11 2026

Leveransebeskrivelse

Øvre Båstad Gård
A- og B-blokkene

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden i nevneverdig grad. Det tas forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger/prospekt/salgsoppgave. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eksempelvis forslag til møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstille NS 3420, toleranseklasse 2 / overflateklasse 2. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.

Videre kan vindusplassering og -størrelser i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av tilpasninger av tekniske løsninger, offentlige myndighetskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Perspektivtegninger i prospektet, på nettsiden, i annonser og i all annen form for markedsføring av prosjektet er kun av illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer.

Leilighetsplaner viser forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Stiplede møbler og utstyr på bad, bad/vask, WC og vaskerom leveres ikke.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere utføres i plasstøpt betong og/eller betongelementer. Takkonstruksjoner i stål og treverk, utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

Fasader består hovedsakelig av trepanel, glass, bekledningsskifer og beslag.

Innvendige vegger består av stålstendere kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

Standard i leilighetene

Generelt

Boligene leveres med en takhøyde på ca. 2,6m. Alle himlinger males hvite og det vil kunne bli synlig v-fuger mellom betongelementene i himlingen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedfôrede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad, bod og kjøkken. Lokale nedforinger i andre rom vil forekomme. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Netto takhøyde på minimum 2,3m ved nedforinger. Alle himlinger sparkles og males til fullt dekk. Nedsenket himling/innkassinger har sparklet og malt gips. Det leveres ikke taklister.

Det leveres vinduer og balkongdører med overkant på ca. 2,2 m over gulv. Det leveres skyvedører og slagdører til balkonger. Vinduer og balkongdører leveres med trekarmer med utvendig alukledning. Entrédørene får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk i hvit farge innvendig. Vinduer og balkongdører leveres uten gerikter og listverk med gips i smyg. Øvrige gerikter og lister gjæres, sparkles og males uten synlige spikerhull. Det leveres skyvedør/innerdør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Leilighetene har et innslag av skyvedører, kfr. plantegningene.

Det er utviklet fire ulike interiørkonsepter for leilighetene. Kjøper kan velge kostnadsfritt mellom interiørkonseptene No. 1 – Sval og No. 2 – Lysning. Disse konseptene leveres som standard med malte fronter.

For leilighet A1-301, A2-401, A3-403, B3-101, B3-201, B4-101 og B4-201 kan man kostnadsfritt velge mellom interiørkonseptene No. 3 – Horizont og No. 4 – Linden. Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet og kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Maler- og beleggarbeider utføres i henhold til NS 3420-T:2019, overflateklasse K2.

Markterrasser/balkonger

Balkonger leveres med dekke i betong. Markterrasser og terrasse utføres med terrassebord. Balkonger får enten skråstag eller søyler som bæring. Rekkverk på balkonger kan utføres i en kombinasjon av stål, aluminium og glass. Det leveres ikke rekkverk på markterrasser.

Markterrasser/balkonger er å betrakte som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Innslag og drypp av regnvann fra ovenforliggende balkonger må påregnes. Som det fremgår av fasadetegningene medfører variasjon i balkongutformingen at ikke alle balkonger får overdekning.

Energiøkonomisering

Hver leilighet får eget balansert ventilasjonsanlegg med aggregat med varmegjenvinning som plasseres i fortrinnsvis teknisk rom/bod i hver leilighet. Avtrekkshetten over/i platetopp leveres med omluftsventilasjon. Det vil si at luften renses gjennom et kullfilter før den slippes ut i rommet, enten ved taket eller ved sokkelen (ved ventilator i platetopp). Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme. Energiattest overleveres ved overtakelse.

Blokkene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme tilknyttet energibrønner (væske/vann). Boligene får vannbåren gulvvarme med varmeregulering i hvert rom utenom bod. Det leveres elektriske varmekabler på bad.

Entré

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlister i eik med synlige spikerhull.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights med dimmer.
Øvrig:	Tekniske komponenter som sikringsskap og fordelerskap for vann og varme plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod, men plassering kan forekomme i entré.

Kjøkken

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlister i eik med synlige spikerhull.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Malte betongelementer. Det leveres veggpunkt for montering av lampe.
Innredning:	Kjøkkeninnredning fra anerkjente Strai type Lyngen, komplettert med type Voss for interiørkonseptene Horizont/ Linden, HTH type Base, komplettert med eikefiner for interiørkonseptene Horizont/Linden, eller tilsvarende. Kjøper kan velge fritt mellom fargene kjøkkenet kommer i. Skaphøyde 230 cm. Det leveres dempere på skuffer og skap. Avfallsskuff under kjøkkenvask. Kjøkken med hjørneskap leveres med hjørnekarusell der det er plass. For interiørkonsept Sval og Lysning er det fritt valg i tilgjengelige 2 cm laminatbenkeplater med rett forkant med oppvaskkum. For interiørkonsept Horizont og Linden er det fritt valg mellom tilgjengelige komposittbenkeplater. Det leveres LED-downlights/LED-grepslist med dimmer og stikkontakt i underkant overskap. Det leveres integrert hvitevarepakke fra AEG, Siemens eller tilsvarende for interiørkonseptene Sval og Lysning, og integrert hvitevarepakke fra Miele eller tilsvarende for interiørkonsept Horizont og Linden. Dette inkluderer stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Der platetopp er plassert under overskap, leveres ventilator i overskap. Der platetopp ikke er under overskap, leveres platetopp med integrert benkeventilator. Ventilator leveres med kullfilter.

Stue

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Malte betongelementer.

Soverom

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Malte betongelementer.

Bad, bad/vask

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Nedsenk med 5x5 cm fliser i samme utførelse i dusjnisje. Elektrisk gulvvarme.
Vegger:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Speil med belysning over servant.
Himling:	Hvitmalt, slett himling med LED-downlights og dimmer.

Innredning: Det leveres baderomsinnredning med skuffeseksjon i henhold til valgt interiørkonseptmed heldekkende porselenservanttopp. Det leveres ettgreps blandebatteri samt speil med belysning tilpasset servantseksjonens bredde. Det leveres rette dusjvegger og termostat- og trykkstyrt dusjarmatur. Det leveres vegghengt toalett og toalettsete i hardplast med soft-close. På bad/vask leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner. Badene vil sannsynligvis bli utført som fabrikkproduserte kabiner.

WC

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Vannbåren gulvvarme.
Vegger:	Sparklet og malt med sokkelflis. Speil med belysning over servant.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights med dimmer.
Innredning:	Det leveres baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det leveres speil med belysning tilpasset servantseksjonens bredde. Det leveres vegghengt toalett og toalettsete i hardplast med soft-close.

Vask

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Vannbåren gulvvarme.
Vegger:	Sparklet og malt med sokkelflis.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights med dimmer.

Teknisk rom/bod

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlister i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Malte betongelementer. Det leveres lampe i bod, enten montert på vegg eller tak.
Øvrig:	Tekniske komponenter som sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod.

Sportsbod

Gulv:	Støvbundet betong.
Vegger:	Metall/betong med god lufting. Boddør leveres med enten hengelås.

Tekniske anlegg

Generelt
Det leveres fellesanlegg til boligene klargjort for signaler fra digital-TV-leverandør inkl. mulighet for individuell bestilling av bredbånd og telefoni for den enkelte kjøper.

Oppvarming og varmt tappevann
Boligene får vannbåren gulvvarme med varmeregulering i hvert rom utenom bod. Det leveres elektriske varmekabler på bad.

I hver bolig måles varmtvannsforbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

Ventilasjonsanlegg
Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, vask, WC og kjøkken/stue med avkast over tak. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedfôret himling. Detaljer omkring nedfôringer og innkassinger avklares under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke vist på tegningene.

Elektrisk anlegg
Det leveres skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det leveres betongelementer kan det elektriske anlegget bli levert som åpent anlegg. Det leveres belysning som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen. Hver bolig får eget sikringsskap med automatsikringer. Dette plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod i hver leilighet (plassering i entré kan forekomme). Strømmåler og hovedsikring til hver leilighet plasseres i eget elektrikerskap i fellesarealer utenfor leiligheten.

Det tilrettelegges for laststyrte elbilladere (Type 2-kontakt, 16A) i garasjekjeller. Det etableres felles ladesystem som er tilrettelagt for ladeboks fra ekstern leverandør. All installasjon, bruk og drift skjer innenfor den valgte løsningen. Det avklares på et senere tidspunkt om ladeforbruket blir målt på egne målere eller belastes med et fast månedlig beløp.

På markterrasse/balkong/terrasse leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det leveres solskjerming i form av utvendige screens med innvendig betjening, iht. forskriftskrav og bygningsfysikers anbefalinger basert på beregnet termisk inneklima i boligene i detaljprosjekteringen. Vinduer leveres uten solskjerming som standard der det ikke er krav iht. forskrift. Eventuell montering av screens etter overlevering må skje iht. føringer i FDV-dokumenter og sameiets vedtekter.

I sportsbodene i kjelleren blir det levert generell belysning samt én dobbel stikkontakt i hver bod. Det avklares på et senere tidspunkt om forbruk av strøm i bod blir målt på egen måler eller belastes med et fast månedlig beløp.

TV/bredbånd
Det leveres fellesanlegg klargjort for TV og bredbånd. Det monteres ett uttak for ekom/TV i stuen. Ytterligere uttak eller røropplegg kan bestilles i tilvalgsprosessen. Endelig programpakke, bredbåndshastighet og eventuell telefoni bestilles og bekostes av den enkelte kjøper gjennom direkte avtale med signalleverandøren etter overlevering.

Sanitærutstyr
Det leveres frostfrie utekraner.

Brann
Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får sprinkleranlegg. Sprinklerhoder monteres synlig i himlingene/innkassinger langs vegg.

Heis og løfteplattformer
Det leveres heis i A-byggene og heis av type løfteplattform i B-byggene.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg.

Tilvalg

Tilvalgsmuligheter
Avhengig av byggearbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper gjøre endringer i standarden i sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning og garderobeskap (det forutsettes kjøkken- og garderobeskap i henhold til sortiment fra valgt kjøkkenleverandør).
- Ytterligere innredning på kjøkken der plassen tillater det.
- Alternative hvitevarer.
- Valg av fliser og baderomsinnredning utover interiørkonsept på bad, WC og vaskerom.
- Garderobeskap i entré og i de soverom hvor det er plass til dette.
- Fliser eller glassplate over kjøkkenbenk.
- Flere elektriske punkter og/eller TV/bredbåndsuttak.
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfôres som følge av tekniske føringer eller ventilasjonskanaler.

Bestillingsfrister for tilvalg
Kjøperne vil motta informasjonsbrev om tilvalgsprosessen, samt pålogging til et digitalt tilvalgssystem fra totalentreprenøren. Portalen gir oversikt over tilvalgsmulighetene, hvordan prosessen organiseres, og når de ulike tidsfristene utløper.

Det gjøres oppmerksom på at når tilvalgsfristen er gått ut, må alle tilpasninger bli gjort som individuelle endringer i hver leilighet.

Endringer
Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt og skriftlig mellom kjøper og selger. Forespørsler som medfører fremdriftsmessige konsekvenser, eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Godkjente endringer avtales individuelt med den enkelte kjøper.

Forbehold

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, for eksempel som følge av offentlige pålegg eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Utbygger/selger kan gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i detaljprosjekteringen, forutsatt at disse ikke forringer den generelle standarden i nevneverdig grad.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, nettside, annonser eller leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som er gjeldende.

Selger forbeholder seg rett til å engasjere forretningsfører for de første 5 driftsårene, samt å inngå og tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Rammesøknad/igangsettingssøknad

Det tas forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammesøknad og igangsettingstillatelse.

Lysaker, august 2026
Øvre Båstad Gård AS

Leveransebeskrivelse

Øvre Båstad Gård
Rekkehus

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden i nevneverdig grad. Det tas forbehold om uforutsette påleggfra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger/prospekt/salgsoppgave. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eksempelvis forslag til møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstille NS 3420, toleranseklasse 2 / overflateklasse 2. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.

Videre kan vindusplassering og -størrelser i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av tilpasninger av tekniske løsninger, offentlige myndighetskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Perspektivtegninger i prospektet, på nettsiden, i annonser og i all annen form for markedsføring av prosjektet er kun av illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer.

Plantegningene viser forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Stiplede møbler og utstyr på bad, bad/vask, WC og vaskerom leveres ikke.

Rekkehusene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk. Etasjeskillere utføres i trebjelkelag. Takkonstruksjoner i treverk, isolert mellom taksperrene og tekket med listetekking.

Fasader består hovedsakelig av trepanel, glass og beslag.

Innvendige vegger består av trestendere kledd med gipsplater.

Standard i leilighetene

Generelt

Boligene leveres med en takhøyde på ca. 2,6m, lavere i 3. etg. hvor det er skråtak. Alle himlinger males hvite. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegg, men det kan også forekomme bak innkassinger og som helt eller delvis nedfôrede platehimlinger. Lokale nedforinger i andre rom vil forekomme. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Netto takhøyde på minimum 2,3 m ved nedforinger. Alle himlinger sparkles og males til fullt dekk. Nedsenket himling/innkassinger har sparklet og malt gips. Det leveres ikke taklister. Det leveres pipeløp fra stue med en sort luke i himling, som er klargjort for ettermontering av peis

Det leveres vinduer og balkongdører med overkant på ca. 2,2 m over gulv. Det leveres skyvedør til markterrasse og slagdør til takterrasse. Vinduer og balkongdører leveres med trekarmer med utvendig alukledning. Entrédørene får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk i hvit farge innvendig. Vinduer og balkongdører leveres med gerikter og listverk. Gerikter og lister gjæres, sparkles og males uten synlige spikerhull. Skyvedør mellom entré og stue/spis leveres med glassfelt.

Det er utviklet fire ulike interiørkonsept for prosjektet. Kjøper kan velge kostnadsfritt mellom interiørkonsept No. 1 – Sval og No. 2 – Lysning. Disse konseptene leveres som standard med malte fronter. Interiørkonseptene No. 3 – Horizont og No. 4 – Linden kan velges mot et pristillegg.

Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet og kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Maler- og beleggarbeider utføres i henhold til NS 3420-T:2019, overflateklasse K2.

Markterrasser/balkonger

Markterrasser og takterrasser utføres med terrassebord. Rekkverk på takterrasse utføres med trekledd gesims med rekkverk i kombinasjon av stål og lakkert aluminium. Det leveres ikke rekkverk på markterrasser.

Markterrasser/takterrasser er å betrakte som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Energiøkonomisering

Hvert rekkehus får eget balansert ventilasjonsanlegg med aggregat med varmegjenvinning som plasseres i fortrinnsvis teknisk rom/bod i 3. etg. Avtrekkshetten over koketopp får avkast på vegg. Boligene har elektrisk oppvarming, med varmekabler i entré, bad, WC og stue/spis. Det leveres ikke øvrige varmekilder i soverom og oppholdsrom i 3 etg. Energiattest overleveres ved overtakelse.

Entré

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Elektrisk gulvvarme.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres 4 stk LED-downlights med dimmer.
Øvrig:	Tekniske komponenter som sikringsskap og fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod, men plassering av komponenter kan forekomme i entré.

Kjøkken

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlister i eik med synlige spikerhull.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres takpunkt for montering av lampe.
Innredning:	Kjøkkeninnredning fra anerkjente Strai type Lyngen, HTH type Base eller tilsvarende iht. interiørkonsept No. 1 – Sval eller No. 2 – Lysning. Kjøper kan velge fritt mellom fargene kjøkkenet kommer i. Skaphøyde 230 cm. Det leveres dempere på skuffer og skap. Avfallsskuff under kjøkkenvask. Kjøkken med hjørneskap leveres med hjørnekarusell der det er plass. For interiørkonsept Sval og Lysning er det fritt valg i tilgjengelige 2 cm laminatbenkeplater med rett forkant med oppvaskkum. Det leveres LED-downlights/LED-grepslist med dimmer og stikkontakt i underkant overskap. Det leveres integrert hvitevarepakke fra AEG, Siemens eller tilsvarende for interiørkonseptene Sval og Lysning, og integrert hvitevarepakke fra Miele eller tilsvarende for interiørkonsept Horizont og Linden. Dette inkluderer stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Det leveres ventilator i overskap.

Stue

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt.

Soverom

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvlist i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt.

Bad, bad/vask

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Nedsenk med 5x5 cm fliser i samme utførelse i dusjnisje. Elektrisk gulvvarme.
Vegger:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Speil over servant.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres 4 stk LED-downlights med dimmer.
Innredning:	Det leveres baderomsinnredning med skuffeseksjon i henhold til valgt interiørkonsept, med heldekkende porselenservanttopp. Det leveres ettgreps blandebatteri, samt speil tilpasset servantseksjonens bredde med bakgrunnsbelysning. Det leveres rette dusjvegger og termostat- og trykkstyrt dusjarmatur. Det leveres vegghengt toalett og toalettsete i hardplast med soft-close. På bad/vask leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner. Badene vil bli utført som plassbygget.

WC/Vask

Gulv:	Flislegges med 60x60 cm fliser. Elektrisk gulvvarme.
Vegger:	Sparklet og malt med sokkelflis.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres 2 stk LED-downlights med dimmer.
Innredning:	Det leveres baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det leveres speil tilpasset servantseksjonens bredde. Det leveres vegghengt toalett og toalettsete i hardplast med soft-close.

Teknisk rom/bod

Gulv:	1-stavs 14 mm eikeparkett og gulvister i eik.
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres taklampe i bod.
Øvrig:	Tekniske komponenter som sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod.

Utvendig bod

Gulv:	Betong.
Vegger:	Uisolert bod, i treverk. Boddør leveres med kodelås.

Tekniske anlegg

Generelt

Det leveres fellesanlegg til boligene klargjort for signaler fra digital-TV-leverandør inkl. mulighet for individuell bestilling av bredbånd og telefoni for den enkelte kjøper.

Oppvarming og varmt tappevann

Rekkehusene blir varmet opp med elektriske varmekabler i entré, WC, stue/spis og bad. Rekkehusene leveres med egen 200L varmtvannsbereder.

Ventilasjonsanlegg

Rekkehusene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken/stue med avkast over tak. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedfôret himling. Detaljene omkring nedføringer og innkassinger avklares under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke vist på tegningene.

Elektrisk anlegg

Det leveres skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Brann og lydvegger mellom enhetene leveres med åpent elektrisk anlegg med synlige kabler. Det leveres belysning som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen. Hver bolig får eget sikringsskap med automatiseringer. Dette plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod i hvert rekkehus (plassering i entré kan forekomme). Strømmåler og hovedsikring til hver bolig plasseres i eget elektrikerskap utvendig.

Det tilrettelegges for laststyrte elbilladere (Type 2-kontakt, 16A) i garasjekjeller. Det etableres felles ladesystem som er tilrettelagt for ladeboks fra ekstern leverandør. All installasjon, bruk og drift skjer innenfor den valgte løsningen. Det avklares på et senere tidspunkt om ladeforbruket blir målt på egne målere eller belastes med et fast månedlig beløp.

På markterrasse/takterrasse leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Utvendige screens med innvendig betjening leveres der det er behov iht. forskriftskrav og bygningsfysikers anbefalinger basert på beregnet termisk inneklima i boligene i detaljprosjektering. Vinduer leveres uten solskjerming som standard der det ikke er krav iht. forskrift. Eventuell montering av screens etter overlevering må skje iht. føringer i FDV-dokumenter og sameiets vedtekter.

C2-rekkehusene vil ha ekstra sportsbod i lukket bodareal tilknyttet garasjekjelleren. I bodene i kjelleren blir det levert generell belysning samt én dobbel stikkontakt i hver sportsbod. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om forbruk av strøm i bod blir målt på egen måler eller belastes med et fast månedlig beløp.

TV/bredbånd

Det leveres fellesanlegg klargjort for TV og bredbånd. Det monteres ett uttak for ekom/TV i stuen. Ytterligere uttak eller røropplegg kan bestilles i tilvalgsprosessen. Endelig programpakke, bredbåndshastighet og eventuell telefoni bestilles og bekostes av den enkelte kjøper gjennom direkte avtale med signalleverandøren etter overlevering.

Sanitærutstyr

Det leveres 1 frostfrie utekran med kaldt vann. Plassering utenfor kjøkken.

Brann

Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Utvendig rømningsstige fra takterrassen leveres.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

Tilvalg

Tilvalgsmuligheter

Tidsbegrenset av byggearbeidenes fremdrift kan den enkelte boligkjøper variere standarden i sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning og garderobeskap (det forutsettes kjøkken- og garderobeskap i henhold til sortiment fra valgt kjøkkenleverandør).
- Ytteligere innredning på kjøkken der plassen tillater det.
- Alternative hvitevarer
- Valg av fliser og baderomsinnredning utover interiørkonsept på bad, WC og vaskerom.
- Garderobeskap i entré og i de soverom hvor det er plass til dette.
- Fliser eller glassplate over kjøkkenbenk.
- Flere elektriske punkter og/eller TV/bredbåndsuttak.
- Panelovn på soverom og i oppholdsrom i 3. etg.
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfôres, som følge av tekniske føringer eller ventilasjonskanaler.
- Peisovn
- Badekar

Bestillingsfrister for tilvalg

Kjøperne vil motta informasjonsbrev om tilvalgsprosessen, samt pålogging til et digitalt tilvalgssystem fra totalentreprenøren. Portalen gir oversikt over tilvalgsmulighetene, hvordan prosessen organiseres, og når de ulike tidsfristene utløper.

Det gjøres oppmerksom på at når tilvalgsfristen er gått ut, må alle tilpasninger bli gjort som individuelle endringer i hvert rekkehus.

Endringer

Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt og skriftlig mellom kjøper og selger. Forespørsler som medfører fremdriftsmessige konsekvenser, eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Godkjente endringer avtales individuelt med den enkelte kjøper.

Forbehold

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, for eksempel som følge av offentlige pålegg eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Utbygger/selger kan gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i detaljprosjekteringen forutsatt at disse ikke forringer den generelle standarden i nevneverdig grad.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, nettside, annonser eller leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som er gjeldende.

Selger forbeholder seg rett til å engasjere forretningsfører for de første 5 driftsårene, samt inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Rammesøknad/igangsettingssøknad

Det tas forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammesøknad og igangsettingstillatelser.

Lysaker, august 2026
Øvre Båstad Gård AS

Foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av ABBL 12. mai 2026 i forbindelse med salg av boligene i prosjektet Øvre Båstad Gård. Utkastet er en overordnet ramme, og det tas forbehold om at vedtektene kan bli betydelig endret før ferdigstillelse av prosjektet.

VEDTEKTER

for

ØVRE BÅSTAD GÅRD SAMEIE

Utarbeidet i forbindelse med seksjoneringen. Ingen endringer vedtatt.

1. INNLEDNING

§ 1-1 Navn, opprettelse og formål

Sameiets navn er Øvre Båstad Gård Sameie. Sameiet omfatter gnr. 48 og bnr. 44 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonering tinglyst […].

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

§ 1-2 Seksjoner og sameiebrøk

Eiendommen er delt opp i [74] boligseksjoner og [1] næringsseksjon for parkeringsplasser.

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen. Sameiebrøken for boligseksjonene er basert på hoveddelens m^2 BRA-i. Sameiebrøken kan avvike fra boligens faktiske areal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

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

Sameiets styre skal informeres skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte skal selger betale et eierskiftegebyr.

Ved utleie må leietaker i tillegg forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøtet og styret. Seksjonseier skal også opplyse om egen adresse i utleieperioden og varighet på leieforholdet.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

3. FAKTISK BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet og eventuell tilleggsdel.

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

Nærmere regler for bruk av fellesarealene, inkludert selskapslokale, gjesterom, hobbyrom mv., fastsettes i ordensreglene.

Alle seksjonseiere har adkomstrett gjennom parkeringsseksjonen til og fra egne bruksenheter og andre funksjoner i sameiet.

4. PARKERING

[Det tas forbehold om at parkering kan bli organisert på andre måter enn som beskrevet nedenfor jf. forbehold i salgsmaterialet.]

§ 4-1 Organisering av parkeringsplassene

Sameiet har parkeringsplasser som kan erverves og disponeres individuelt av seksjonseiere, i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler i én næringsseksjon (parkeringsseksjonen).

Parkeringsseksjonen eies av boligseksjonseiere gjennom ideelle andeler, og ligger dermed i et tingsrettslig sameie. Det tingsrettslige sameiet heter Øvre Båstad Gård Parkeringssameie, og følger egne vedtekter.

§ 4-2 Drift og administrasjon

Styret i Øvre Båstad Gård Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen, med mindre Øvre Båstad Gård Parkeringssameie velger sitt eget styre.

§ 4-3 Faktisk bruk og rettslig disposisjonsrett

Hver ideell andel gir eksklusiv bruksrett til én bestemt parkeringsplass. Styret har ansvaret for å fastsette og ajourholde oversikt over hvem som til enhver tid har rett til å disponere de ulike parkeringsplassene.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Parkeringsplassene skal ikke brukes til oppbevaring av løse gjenstander slik som ekstra dekk, sykler, skiboks m.m.

Retten til å disponere parkeringsplass kan kun overdras til fysiske eller juridiske personer som eier boligseksjon i eierseksjonssameiet. Videre kan slik disposisjonsrett kun leies ut til eier eller andre beboere av boligseksjonene i eierseksjonssameiet.

§ 4-4 Elbillading

Alle parkeringsplasser i parkeringsseksjonen er tilrettelagt for ladeboks til elbil og ladbar hybridbil, og det er etablert et felles ladesystem som leveres og driftes av Aneo iht avtale med sameiet. All installasjon, bruk og drift av ladeboks skal skje innenfor valgt løsningen.

§ 4-5 Bytteordning

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass å bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i parkeringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov fra kommunen er til stede.

Det midlertidige byttet av parkeringsplass gjøres fysisk uten formelle endringer (dvs. uten tinglysing), men slik at seksjonseierne plikter å opplyse om byttet ved eventuelt salg av sin boligseksjon/ideelle andel i parkeringsseksjonen.

§ 4-6 Gjesteparkering

I tillegg har sameiet gjesteparkering med 5 parkeringsplasser utendørs på eiendommen. Gjesteparkeringen er seksjonert som fellesareal og kan benyttes av beboere, deres besøkende og tjenester tilknyttet beboerne, som hjemmetjenesten. Nærmere regler for bruk av gjesteparkeringen, inkludert tidsbegrensninger og betaling mv., kan fastsettes i ordensreglene.

5. TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

6. SEKSJONSEIERNES PLIKTER

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leietakers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post. Seksjonseierne kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

7. VEDLIKEHOLD

§ 7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Løpende og forebyggende vedlikehold av vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier skal også holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

§ 7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, gjesteparkering og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder fellesrom, trappeoppganger og andre innvendige fellesarealer, fasader, tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner, samt utskifting av vinduer, ytterdører og sluk, samt vedlikehold og utskiftning av felles rør mv.

§ 7-3 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og/eller fellesanlegg, som for eksempel riving av bærevegger eller flislegging av balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av ytterdører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, sol- og vindskjerming, varmepumpe eller endring av utvendige farger. For å sikre et helhetlig uttrykk er det kun tillatt med sol- og vindskjerming som følger de løsningene utbygger har definert ved etablering av sameiet.

Enkelte tiltak krever vedtak fra årsmøte, jf. vedtektenes § 15-8 og eierseksjonsloven § 49. Styret skal veilede seksjonseier om hvorvidt slikt vedtak er nødvendig.

8. FELLESKOSTNADER

§ 8-1 Hovedregel om felleskostnader

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets eiendom (tomt og bygninger), som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger eksplisitt av vedtektene.

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

§ 8-2 Felleskostnader med lik fordeling

Følgende felleskostnader fordeles med en lik andel pr. boligseksjon:

- Bredbånd
- TV-abonnement

§ 8-3 Parkeringsseksjonens kostnader

Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av parkeringsseksjonen, bæres av parkeringsseksjonen.

Dette omfatter alt som naturlig knytter seg til parkeringsanlegget (parkeringsplasser samt kjøre- og manøvreringsarealer), herunder porter og portstyring, tekniske installasjoner, belysning, ventilasjon, strøm, eventuelle snøsmelteanlegg, ladeløsninger, service- og vedlikeholdsavtaler samt nødvendige forsikringer. Kostnader knyttet til bærende konstruksjoner og andre bygningsdeler som sameiet etter vedtektene for øvrig har vedlikeholdsansvar for, omfattes ikke.

Kostnadene fordeles mellom eierne av de ideelle andelene i parkeringsseksjonen, med én lik andel per parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen belastes ikke sameiets ordinære felleskostnader, og svarer kun for kostnader som knytter seg til parkeringsseksjonen etter denne bestemmelsen.

§ 8-4 Øvrige bestemmelser om felleskostnader

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

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

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

9. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

10. FELLES INNTEKTER

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal overføres til sameiets sparekonto.

11. FORSIKRING

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektenes punkt 14.

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

12. KAMERAOVERVÅKNING

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

13. MISLIGHOLD

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

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

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

§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

14. LEGALPANT

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

15. ÅRSMØTE

§ 15-1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 15-2 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 15-3 Stemmerett

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon. Næringsseksjonen for parkering har ikke stemmerett. Flertall regnes etter antall stemmer.

§ 15-4 Deltakelse og fullmakt

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

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

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

§ 15-5 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 15-2 første ledd.

§ 15-6 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 15-7 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 15-8 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

Om særlige bomiljøtiltak:
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 foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15-9 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

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

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

16. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og 2-4 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

17. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

18. REVISOR

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

Lov av 20. november 2020 nr. 128 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

19. MINDRETALLSVERN

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

20. TVISTER

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

21. ENDRING AV VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

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

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

22. OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

23. EIERSEKSJONSLOVEN

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

Foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av ABBL 12. mai 2026 i forbindelse med salg av boligene i prosjektet Øvre Båstad Gård. Utkastet er en overordnet ramme, og det tas forbehold om at vedtektene kan bli betydelig endret før ferdigstillelse av prosjektet.

VEDTEKTER

for

ØVRE BÅSTAD GÅRD PARKERINGSSAMEIE

Utarbeidet i forbindelse med stifting av sameiet. Ingen endringer vedtatt.

1. INNLEDNING

Sameiets navn er Øvre Båstad Gård Parkeringssameie.

Parkeringssameiet er et tingsrettslig sameie som omfatter garasjeanlegg, herunder parkeringsplasser og kjøre- og manøvreringsarealer, seksjonert som én næringsseksjon med seksjon nr. […] (parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 48 bnr. 44 i Asker kommune.

Parkeringssameiet eies av boligseksjonseiere i Øvre Båstad Gård Sameie gjennom ideelle andeler.

Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsseksjonen, samt å sikre en forutsigbar og hensiktsmessig bruk av parkeringsplassene for sameierne.

2. SAMEIEANDELER OG FAKTISK BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Hver ideell andel i parkeringssameiet gir eksklusiv bruksrett til én bestemt parkeringsplass. Styret har ansvaret for å fastsette og ajourholde oversikt over hvem som til enhver tid har rett til å disponere de ulike parkeringsplassene.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Parkeringsplassene skal ikke brukes til oppbevaring av løse gjenstander slik som ekstra dekk, sykler, skiboks m.m.

Parkeringsseksjonen kan bare nyttes i samsvar med det formålet og innenfor de rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av parkeringsseksjonen skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle seksjonseiere i Øvre Båstad Gård Sameie har adkomstrett gjennom parkeringsseksjonen til og fra egne bruksenheter og andre funksjoner i eierseksjonssameiet.

3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Sameierne har hjemmel til en ideell andel i parkeringssameiet i samsvar med sameiebrøken.

Ideell andel med rett til å disponere parkeringsplass kan kun overdras til faktiske og juridiske personer som eier boligseksjon i Øvre Båstad Gård Sameie. Videre kan slik disposisjonsrett kun leies ut til eier eller andre beboere av boligseksjonene i Øvre Båstad Gård Sameie.

Sameieloven § 11 og § 12 om forkjøpsrett og innløsning gjelder ikke.

4. STYRE OG ADMINISTRASJON

Styret i Øvre Båstad Gård Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen, med mindre Øvre Båstad Gård Parkeringssameie velger sitt eget styre. Styret i parkeringssameiet velges av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Sameiet representeres og forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, med mindre sameiermøtet har besluttet noe annet.

5. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er parkeringssameiets øverste organ. Ved behov for sameiermøte sender styret skriftlig innkalling med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles i sameiermøtet.

Hver ideell andel gir én stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Beslutninger som innebærer vesentlige endringer i bruk eller kostnadsfordeling kan bare treffes med samtykke fra de sameiere som berøres.

6. ELBILLADING

Alle parkeringsplasser i parkeringsseksjonen er tilrettelagt for ladeboks til elbil og ladbar hybridbil, og det er etablert et felles ladesystem som leveres og driftes av Aneo iht. avtale med sameiet. All installasjon, bruk og drift av ladeboks skal skje innenfor valgt løsningen.

7. BYTTEORDNING FOR TILRETTELAGTE PARKERINGSPLASSER

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass å bytte plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov fra kommunen er til stede.

Det midlertidige byttet av parkeringsplass gjøres fysisk uten formelle endringer (dvs. uten tinglysing), men slik at sameierne plikter å opplyse om byttet ved eventuelt salg av sin boligseksjon/ideelle andel i parkeringsseksjonen.

8. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG KOSTNADSFORDELING

Parkeringssameiet har ansvar for drift, vedlikehold og forvaltning av parkeringsseksjonen.

Kostnader knyttet til parkeringssameiet fordeles med lik andel per parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen belastes ikke ordinære felleskostnader i Øvre Båstad Gård Sameie.

9. FORSIKRING

Styret plikter å holde parkeringsseksjonen forsikret på en tilfredsstillende måte.

10. MISLIGHOLD

Vesentlig mislighold av vedtektene kan medføre pålegg om retting og ansvar etter alminnelige sameierettslige regler.

11. ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene krever vedtak i sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre loven eller vedtektene for øvrig stiller strengere krav.

12. SAMEIELOVEN

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, utfylles vedtektene av lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6.

ØVRE BÅSTAD GÅRD SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

Driftsinntekter			Noter
Startkapital		740 000	
Felleskostnader		2 904 150	
TV/internett		488 400	
Parkering		403 000	
Sum driftsinntekter		**4 535 550**	
Driftsutgifter			
Lønn, styrehonorar, aga. m.m.:			
Styrehonorar		150 000	eierbrøk
Arbeidsgiveravgift		21 150	eierbrøk
Kostnad lokaler:			
Kommunale avgifter felles (vann og avløp)		50 000	eierbrøk
Kommunale avgifter (renovasjon)		300 000	eierbrøk
Vaktmestertjenester		240 000	eierbrøk
Vaktmestertjenester (garasje)		80 000	enhet garasje
Lys, varme, varmt vann (felles)		200 000	eierbrøk
Lys, varme, varmt vann (garasje)		153 000	enhet garasje
Renhold fellesarealer		225 000	eierbrøk
Sommer- og vintervedlikehold		300 000	eierbrøk
Sommer- og vintervedlikehold (garasje)		75 000	enhet garasje
Annen kostnad lokaler		200 000	eierbrøk
Løpende drifts- og serviceavtaler lokaler		465 000	eierbrøk
Abonnement porttelefon	*60 000*		*brøk*
Abonnement nøkkelsystem	*15 000*		*brøk*
Årskontroll sprinkleranlegg	*50 000*		*brøk*
Serviceavtale brannalarm, internkontroll/elektro	*50 000*		*brøk*
Serviceavtale dørautomatikk	*30 000*		*brøk*
Serviceavtale heiser	*140 000*		*brøk*
Serviceavtale varmeanlegg	*30 000*		*brøk*
Serviceavtale ventilasjonsanlegg	*30 000*		*brøk*
Service/drift sykkelvask	*15 000*		*brøk*
Serviceavtale garasjeport (garasje)	*45 000*		*brøk*
Reparasjon, vedlikehold og driftsmateriale:			
Reparasjon og vedlikehold bygninger		150 000	eierbrøk
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg		50 000	eierbrøk
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg (garasje)		50 000	enhet garasje
Annen driftskostnad:			
Forretningsførerhonorar		160 000	eierbrøk
Administrasjon og møter		20 000	eierbrøk
TV/internett		488 400	enhet bolig
Forsikringspremie		400 000	eierbrøk
Kostnader for bomiljøtiltak (inkl. Sociale)		18 000	eierbrøk
Sum driftsutgifter		**3 795 550**	
Årsresultat		**740 000**	

Forutsetninger

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av ABBL basert på opplysninger om eiendommen på utbyggingss-tidspunktet og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

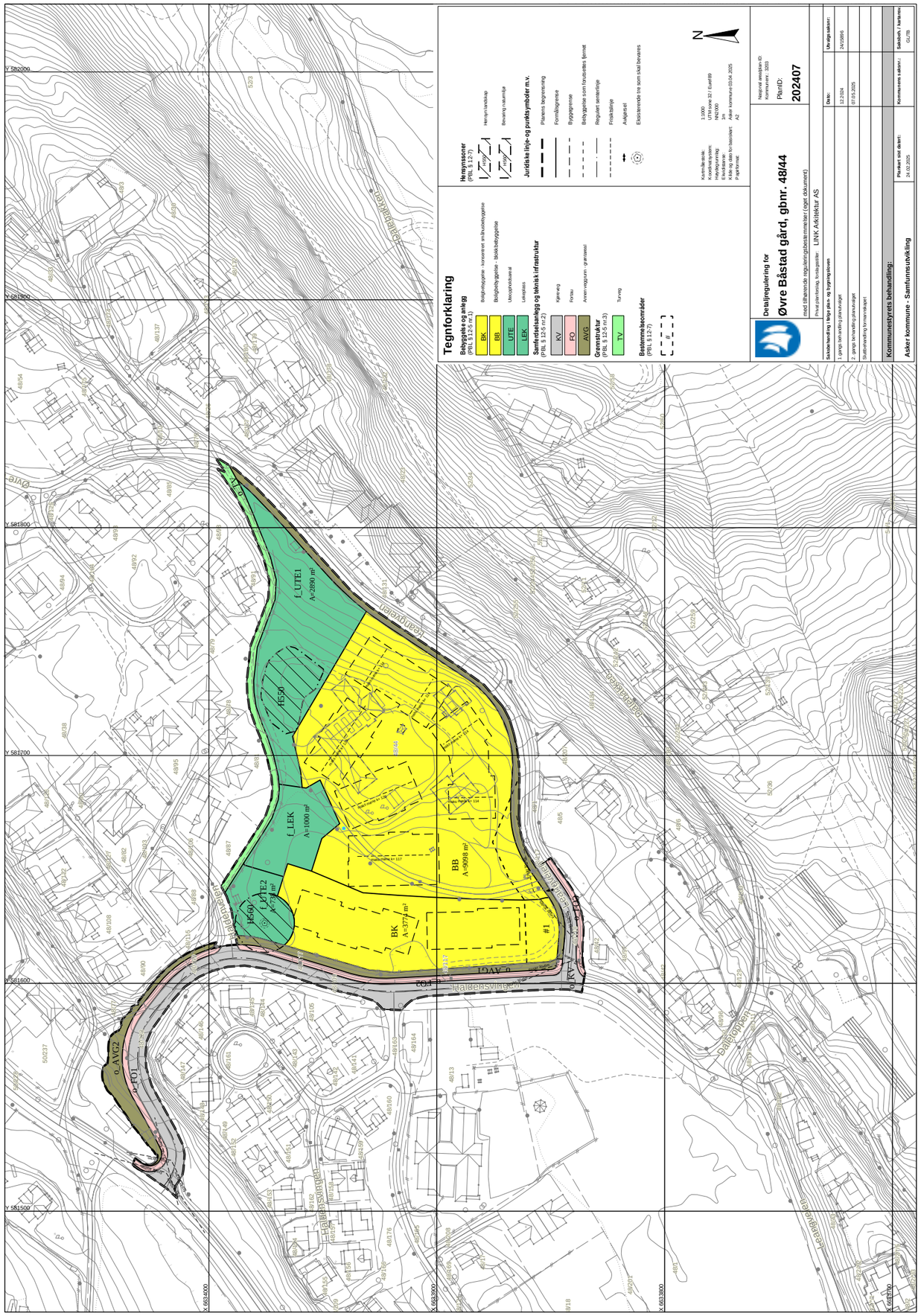
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettet. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre forutsetningene for budsjettforslaget. Styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre bolig-selskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt ved etablering av boligselskapet.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene som blir fakturert direkte fra leverandør er:
x Eget strømforbruk og nettleie.
x Kommunale avgifter (vann og avløp) faktureres hver enkelt seksjonseier basert på forbruk.
x Fjernvarme og varmt vann faktureres hver enkelt seksjonseier etterskuddsvis og etter faktisk forbruk.

ØVRE BÅSTAD GÅRD SAMEIE

FORDELING AV FELLESKOSTNADER

SNR	Type	Bygg	Leilighetsnr.	Etasje	BRA	Parkering antall	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/internett	Parkering	Sum månedlige kostnader
-	Bolig	A1	A1-101	1	67,2		67	2 500	550	0	3 050
-	Bolig	A1	A1-102	1	87,9		88	3 284	550	0	3 834
-	Bolig	A1	A1-103	1	74,4		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A1	A1-104	1	42,7		43	1 605	550	0	2 155
-	Bolig	A1	A1-201	2	76,7		77	2 874	550	0	3 424
-	Bolig	A1	A1-202	2	87,9		88	3 284	550	0	3 834
-	Bolig	A1	A1-203	2	74,4		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A1	A1-204	2	42,7		43	1 605	550	0	2 155
-	Bolig	A1	A1-301	3	151,7		152	5 672	550	0	6 222
-	Bolig	A1	A1-302	3	97,5		98	3 657	550	0	4 207
-	Bolig	A1	A1-303	3	42,7		43	1 605	550	0	2 155
-	Bolig	A2	A2-101	1	64,5		65	2 426	550	0	2 976
-	Bolig	A2	A2-102	1	85,3		85	3 172	550	0	3 722
-	Bolig	A2	A2-103	1	53,1		53	1 978	550	0	2 528
-	Bolig	A2	A2-201	2	74,0		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A2	A2-202	2	85,3		85	3 172	550	0	3 722
-	Bolig	A2	A2-203	2	77,1		77	2 874	550	0	3 424
-	Bolig	A2	A2-204	2	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A2	A2-301	3	74,0		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A2	A2-302	3	85,3		85	3 172	550	0	3 722
-	Bolig	A2	A2-303	3	77,1		77	2 874	550	0	3 424
-	Bolig	A2	A2-304	3	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A2	A2-401	4	146,1		146	5 449	550	0	5 999
-	Bolig	A2	A2-402	4	100,3		100	3 732	550	0	4 282
-	Bolig	A2	A2-403	4	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A3	A3-101	1	53,1		53	1 978	550	0	2 528
-	Bolig	A3	A3-102	1	49,5		50	1 866	550	0	2 416
-	Bolig	A3	A3-103	1	73,0		73	2 724	550	0	3 274
-	Bolig	A3	A3-201	2	77,1		77	2 874	550	0	3 424
-	Bolig	A3	A3-202	2	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A3	A3-203	2	74,0		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A3	A3-204	2	85,3		85	3 172	550	0	3 722
-	Bolig	A3	A3-301	3	77,1		77	2 874	550	0	3 424
-	Bolig	A3	A3-302	3	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A3	A3-303	3	74,0		74	2 762	550	0	3 312
-	Bolig	A3	A3-304	3	85,3		85	3 172	550	0	3 722
-	Bolig	A3	A3-401	4	100,3		100	3 732	550	0	4 282
-	Bolig	A3	A3-402	4	45,7		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	A3	A3-403	4	146,1		146	5 449	550	0	5 999
-	Bolig	B1	B1-001	U1	73,4		73	2 724	550	0	3 274
-	Bolig	B1	B1-002	U1	45,6		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	B1	B1-003	U1	57,7		58	2 164	550	0	2 714
-	Bolig	B1	B1-101	1	45,5		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	B1	B1-102	1	78,3		78	2 911	550	0	3 461
-	Bolig	B1	B1-201	2	62,6		63	2 351	550	0	2 901
-	Bolig	B1	B1-202	2	78,3		78	2 911	550	0	3 461
-	Bolig	B2	B2-001	U1	57,8		58	2 164	550	0	2 714
-	Bolig	B2	B2-002	U1	45,5		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	B2	B2-003	U1	84,1		84	3 135	550	0	3 685
-	Bolig	B2	B2-101	1	78,3		78	2 911	550	0	3 461
-	Bolig	B2	B2-102	1	45,6		46	1 717	550	0	2 267
-	Bolig	B2	B2-201	2	78,3		78	2 911	550	0	3 461
-	Bolig	B2	B2-202	2	62,6		63	2 351	550	0	2 901
-	Bolig	B3	B3-001	U1	105,9		106	3 956	550	0	4 506
-	Bolig	B3	B3-002	U1	100,9		101	3 769	550	0	4 319
-	Bolig	B3	B3-101	1	116,1		116	4 329	550	0	4 879
-	Bolig	B3	B3-201	2	131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	B4	B4-001	U1	100,9		101	3 769	550	0	4 319
-	Bolig	B4	B4-101	1	116,1		116	4 329	550	0	4 879
-	Bolig	B4	B4-201	2	131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-001		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-002		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-003		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-004		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-005		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-006		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-007		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C1-008		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-001		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-002		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-003		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-004		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-005		131,9		132	4 926	550	0	5 476
-	Bolig	Rekkehus	C2-006		131,9		132	4 926	550	0	5 476


Tegnforklaring
Bebyggelse og anlegg
(PBL § 12-5 nr 1)
BK
BB
UTE
LEK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(PBL § 12-5 nr 2)
KV
FO
AVG
Grønnstruktur
(PBL § 12-5 nr 3)
TV
Bestemmelsesområder
(PBL § 12-7)
Hensynssoner
(PBL § 12-6)
Juridiske linje- og punktsymboler m.v.
Detaljregulering for
Øvre Båstad gård, gbnr. 48/44
med tilhørende reguleringsbestemmelser (egne dokumenter)
Privat planforslag, forslagsstiller: LINK Arkitektur AS
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
1. gangs behandling planutvalget
2. gangs behandling planutvalget
Sluttbehandling formannskapet
Kommunestyrets behandling:
Asker kommune - Samfunnsutvikling
Dato:
12.2024
07.05.2025
Kommunens saksnr.:
Utvalgssaksnr:
24/16995
Saksbeh. / fagansvar:
GUTB
Regional arealplan-ID:
Kommunens. 3303
PlanID:
202407
Kartreferanse:
Koordinatsystem:
Høydereferanse:
Ekvidistanse:
Målestokk for tekstplan:
Papirformat:
1:1000
UTM sone 32 / Euref89
NN2000
1m
Asker kommune 03.04.2025
A3
N
Ø
Ø
Ø

- nytt og eksisterende terreng (kotesatt)
- bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti og mone/gesimshøyder)
- ny og eksisterende vegetasjon med jorddybder og markdekke som skal bevares
- håndtering av overvann i åpne løsninger og flomveier
- Parkeringsgarasje under terreng og adkomst til denne
- area. for av- og påless ng. vareleverir g og utrykningskjøretøy. brannopostill ngsplasser
- interne veier (kotesatt/mec stigningsgrad) snumuligheter og manøvreringsareal
- plassering av og kotesatt terrengforstetninger. murer. trapper etc
- stigningsforhold terrengplanering og forstetningsmurer med angitt høyde
- materialbruk
- plassering av tekniske instalasjoner som nettstas,on. renovasjonsløsning og VA-an.egg
- sykkelparkering og bi.oppstillingsplasser. nkl. HCP. hjemmesykeple e og MC-parker ng

2.3 Miljøprogram

a) Ved planlegging og opparbeidelse av område: ska. det legges vekt på løsninger preget av helhetig miljø- og ressurstenkn ng nedfelt i miljøprogram datert 02.05.2024.

2.4 Vegetasjon

a) Stedegne arter og vegetasjon attrakt v for pollinerende insekter skal prioriteres ved nyplant ng

3. Bestemmelser til arealformål

3 1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Utformirg og utnytte.se

a) Tenkte eller teoretiske plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
b) Parkeringsan.egg og sportsboder/teknisk areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
c) Overdekket areal på terreng som åpen pergo.a frittstående energ an.egg/nettstasjoner. skal ikke medregnes tillatt bruksareal.
d) Sykkelparkering. drivhus. pergola. trapper/am¹. ramper forstøtn ngsmurer og liknende tillates etablert utenfor byggegrense
e) Bygninger skal oppføres i dempete naturfarger med tre som hovedmateriale i hennold til *Snitt temaplaner og perspektiver* datert 24.10.2024. Sa.takere skal være mørke og matte.
f) Tekniske rom/installasjoner t llates inrt l 20% av takflaten. Slike tekniske rom/instalasjoner skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims.
g) Solenergianlegg (solceller. solfangere mm.) tillates på takflatene.
h) Det skal etab.eres fellesarealer inne og ute. tilgjengelig for samtlige boenheter i planområdet. Innenfor BB skal det etableres innendørs fellesarealer på minst 100m². Arealet skal inkludere selskapslokale på 50m². med kjøkken og toalett. samt et gjesterom på 20m² med bad og soverom. For øvrig kan fel.esarealene romme ulike de.efunksjoner. for eksempel innendørs .ek. kjøkkenfasiliteter. trimrom e.ler verksted. og de skal ligge i tilknytnirg til torget eller felles inngang. Plassering og utforming av fellesarealer fastsettes byggesaken

3.1.2 Felles leke- og uteareaier

a) Utforming av uteoppholdsarea.er skal være i hennold til hovedprinsippere i bindende illustrasjonsplan dokument datert 19.06.2024.
b) For hver boenhet skal det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal (MUA).
c) Av dette skal 25 m² pr. boenhet avsettes til lekeareal. Arealer til lek skal være på bakkeplan eller på lokk i nivå med gate/terreng
d) Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelagt kl. 15:00 ved jevndøgn.
e) Lekeplasser skal utstyres med lekeapparater for barn med ulikt ferdighetsnivå. og skal til sammen dekke funksjonene klatre.ek. balanselek. sandlek. ballek husking og aking.
f) Lekeplassene skal etableres som naturlekeplasser med *hovedsakelig* naturlige materia.er. Plastmaterialer og gummigranulater tillates ikke.
g) Det tillates ikke etab.ert gjerde mellom c_IV og prosjektets utearealer.

3.1.3 Parkering

a) Det skal etableres oppstillingsplasser i hennold til følgende tabell og tilhørende bestemmelser.

	Bil	Sykkel
Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus mm.)	Maks 2.2 plasser pr. boenhet *10% av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC-parkering.*	3 per boerhet
Blokker	Maks 1.2 per boerhet *Gjesteparkering er inkludert i normtallene. Minst 5%, og minimum 1 plass, skal etableres som HC-plasser, og kommer i tillegg til normkravet.* *Minst 20% av boenhetene skal frikobles fra parkeringsplass, for å sikre at leilighet og parkeringsplass kan selges separat*	3 per boerhet *Minst 50% av sykkelparkeringen skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 10% skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel, sykkelvogner mm.*

a) Parkering tillates etab.ert i fe.les parkeringsan.egg under terreng/lokk.
b) Gjeste- og HC-parkering tillates etablert på terreng. Gjeste- og HC-parkering skal være fel.esareal. Parker ngsp.ass for kommunale hjemmetjenester etc. skal sikres som del av gjesteparkeringen.
c) Det skal sikres tilstrekkel g strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-b llad ng på alle p-plassene som etableres i fe.les parkeringsanlegg under terreng/lokk.
d) HC-p.asser og p.asser for h,emmet,enesten skal ha egne ladepunkter for el-bil.

3.1.4 Teknisk infrastruktur/energianlegg/renovasjon

a) Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

b) Innenfor BB og BK tillates det etablert nødvendig teknisk infrastruktur herunder adkomstveier, internt trafikkareal, nettstasjoner, renovasjonsløsninger, pumpestasjoner o.l.
c) Frittstående trafo/transformator/nettstasjon(er) tillates plassert inntil 4 meter fra eiendomsgrense og utenfor regulert byggegrenser.
d) Eksisterende vannledning i Leangveien må sikres mot skader som følge av anleggsarbeider/belastninger. Tiltakene skal beskrives i anleggsplanen jf.§ 2.1.d.

3.1.5 Støy
a) Støynivå på fasader og uteoppholdsareal skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.
   i. Alle boenheter skal ha en stille side
   ii. Minimum 50% av antall rom til støyfølsom og minimum 2 soverom i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side
b) Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB

3.1.6 Kulturminne (stabburet som ikke er vist som kulturminne på plankartet):
Stabburet som står på eiendommen, skal bevares og restaureres etter antikvariske prinsipper godkjent av bygningsmyndigheten. Stabburet skal plasseres på annet sted innen planområdet, fastsatt i utomhusplan. Stabburet kan benyttes som et felleshus for beboerne.

3.2 **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB**
a) Felt BB tillates bebygget med boligblokker med tilhørende anlegg.
b) Tillatt bruksarea, skal ikke overstige m² -BRA 7050 m²
c) Det tillates maksimalt 55 blokkleiligheter. Inntil 5 leiligheter tillates delt opp i 2 enheter under forutsetning om at krav til uteoppholdsareal og parkering kan innfris.
d) Maks tillatt mønehøyde for blokk A1 er k+117 og for blokk A2 og A3 k+ 120. For bakkene B1-B4 er maks. mønehøyde k+114.
e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader.
f) Balkonger kan kragе ut inntil 1 meter ut over byggegrense
g) Hver boennet skal ha privat uteareal på balkong/bakken/terrasse på minimum 12 m².
h) Minimum 20% av boligene skal være 2-roms eller mindre, og minimum skal 20% skal være 4-roms eller mer.

3.3 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK**
a) Felt BK kan bebygges med rekkehus eller 2-mannsboliger i kjede
b) Tillatt bruksarea, skal ikke overstige m² -BRA 2050 m².
c) Det tillates maksimalt 14 boenheter
d) Frittstående boder tilhørende boligene tillates plassert utenfor regulert byggegrenser
e) Maksimal tillatt mønehøyde er på kote +110.9
f) Bebyggelsen skal ha saltak mellom 25 og 40 grader.
g) Det tillates takterrasse og takoppløft i 2/3 av fasadelengden. Utgang til takterrasse skal være fra øverste boligplan.
h) Åtte av boenhetene skal ha privat uteareal på minimum 125 m², der minimum 65 m² skal være på terreng.
i) Opptil seks av boenhetene kan tillates med redusert privat uteareal, med minimum 95 m², der minimum 65 m² skal være på terreng.

3.4 **Lekeplass, felt LEK**
a) Lekeplass f_LEK skal opparbeides i henhold til. §3.1.2. e-f.

b) f_LEK skal være felles for BK og BB.
c) F_LEK er åpen for bruk av allmennheten. Det skal foreligge tinglyst erklæring om allmennhetens bruk av arealene før det gis brukstillatelse til boligene. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

3.5 **Uteoppholdsareal, felt f_UTE**
a) Det tillates oppført lekeapparater i naturlige materialer
b) Det tillates oppført mindre, lette bygningskonstruksjoner som fremmer formålet, som paviljong, drivhus, pergola o.l. med maks samlet m² BYA 50m².
c) f_UTE skal være felles for BK og BB og medregnes som felles uteoppholdsareal.
d) f_UTE skal være åpen for allmennheten. Det skal foreligge tinglyst erklæring om allmennhetens bruk av arealene før det gis brukstillatelse til boligene. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

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

4.1 Fortau, felt o_FO
a) o_FO skal opparbeides i tråd med teknisk plan for samferdsel, datert 01.07.2024 og Asker kommunes vegnormal.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensyn landskap, felt H550 – Treklynge
Innenfor område skal eksisterende treklynge ivaretas som landskapsform og grønn buffer mot naboer. Skjøtsel skal godkjennes av kommunen.

5.2 Bevaring naturmiljø, H560 – Ask
Eksisterende tre av typen Ask skal bevares og et areal på 1,5 ganger dryppsonen skal være uten inngrep. I sonen tillates ikke graving, lagring, bygging og annet som kan skade treets røtter. Skjøtsel skal godkjennes av kommunen.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 – Renovasjon
Innenfor område skal det skal etableres renovasjon i henhold til kommunens renovasjonsnorm.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse kan gis
a) Før igangsettingstillatelse for boligene kan gis, skal nytt fortau langs Haldensvingen være opparbeidet.
b) Før igangsettelse for boligene gis, skal del av turvei, o_TV, beliggende på gbnr. 48/44 frademes på eget bruksnummer.

Asker kommune

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, datert 19.06.2024

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 48 Bnr.: 44 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Leangveien 43 A
Gatenr:	1277
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1387 ASKER

Gateadresse:	Leangveien 43 B
Gatenr:	1277
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1387 ASKER

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:11.06.2026 kl. 22.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/57860-1/200 16.01.2026 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 78 903 934
Omsetningstype: Fritt salg
ØVRE BÅSTAD GÅRD AS
ORG.NR: 917 144 281
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2015/332009-2/200 URÅDIGHET
2026/583806-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2015/332009-1/200 16.04.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: RANUM KJETIL WESTBY
F.NR: 160584 48110
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/726437-1/200 25.06.2025 21:00 ** TRANSPORT
FRA: LINDBOE JØRGEN R KINGE
F.NR: 230875 41169
TIL: RANUM KJETIL WESTBY
F.NR: 160584 48110

2026/57918-1/200 16.01.2026 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2026/57909-1

2015/332009-2/200 16.04.2015 URÅDIGHET
Rettighetshaver: RANUM KJETIL WESTBY
F.NR: 160584 48110
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/726437-1/200 25.06.2025 21:00 ** TRANSPORT
FRA: LINDBOE JØRGEN R KINGE
F.NR: 230875 41169
TIL: RANUM KJETIL WESTBY
F.NR: 160584 48110

2026/57918-1/200 16.01.2026 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2026/57909-1

2026/57909-1/200 16.01.2026 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 52 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/583806-1/200 28.05.2026 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 700 000 000
Panthaver: PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER AS
ORG.NR: 817 509 282

2026/583806-2/200 28.05.2026 21:00 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER AS
ORG.NR: 817 509 282

SERVITUTTER

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1982/7383-1/100 07.04.1982 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/2023-1/100 21.01.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1956/674-1/100 21.01.1956	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 1
1978/990318-2/100 10.03.1978	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 48 BNR: 47 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 48 BNR: 50
1986/10180-1/100 04.04.1986	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 48 BNR: 116
1986/10181-1/100 04.04.1986	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 117
2020/650980-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 48 BNR: 44
2024/78572-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 48 BNR: 44
2026/538002-1/200 15.05.2026 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 48 BNR: 212

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

BACKE

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG