NORDVIK

Blåtoppveien 3

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Blåtoppveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Vedlegg
47	Andre vedlegg
237	Kontaktinfo
240	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
243	Forbrukerinformasjon om budgivning
244	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



FASTPRIS: Nydelig 2-roms fra 2026 m/terrasse og hage (totalt 26,5m²). 5 års garanti. Vannbåren varme. Idyllisk nabolag

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 136,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BLÅTOPPVEIEN 3

En rålekker leilighet med en smart planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og et soverom. Her vil du få et fantastisk uteområde med markterrasse og hage på totalt 26,5 kvm. Uteområdet ligger sydvestvendt til med gode solforhold. Boligen er levert med det delikate interiørkonseptet "Linstow"

Ballerud Hageby er et nytt nabolag med sentral plassering mellom Bekkestua og Høvik. Her blir det flotte uterom med frukttrær og idylliske grønne omgivelser

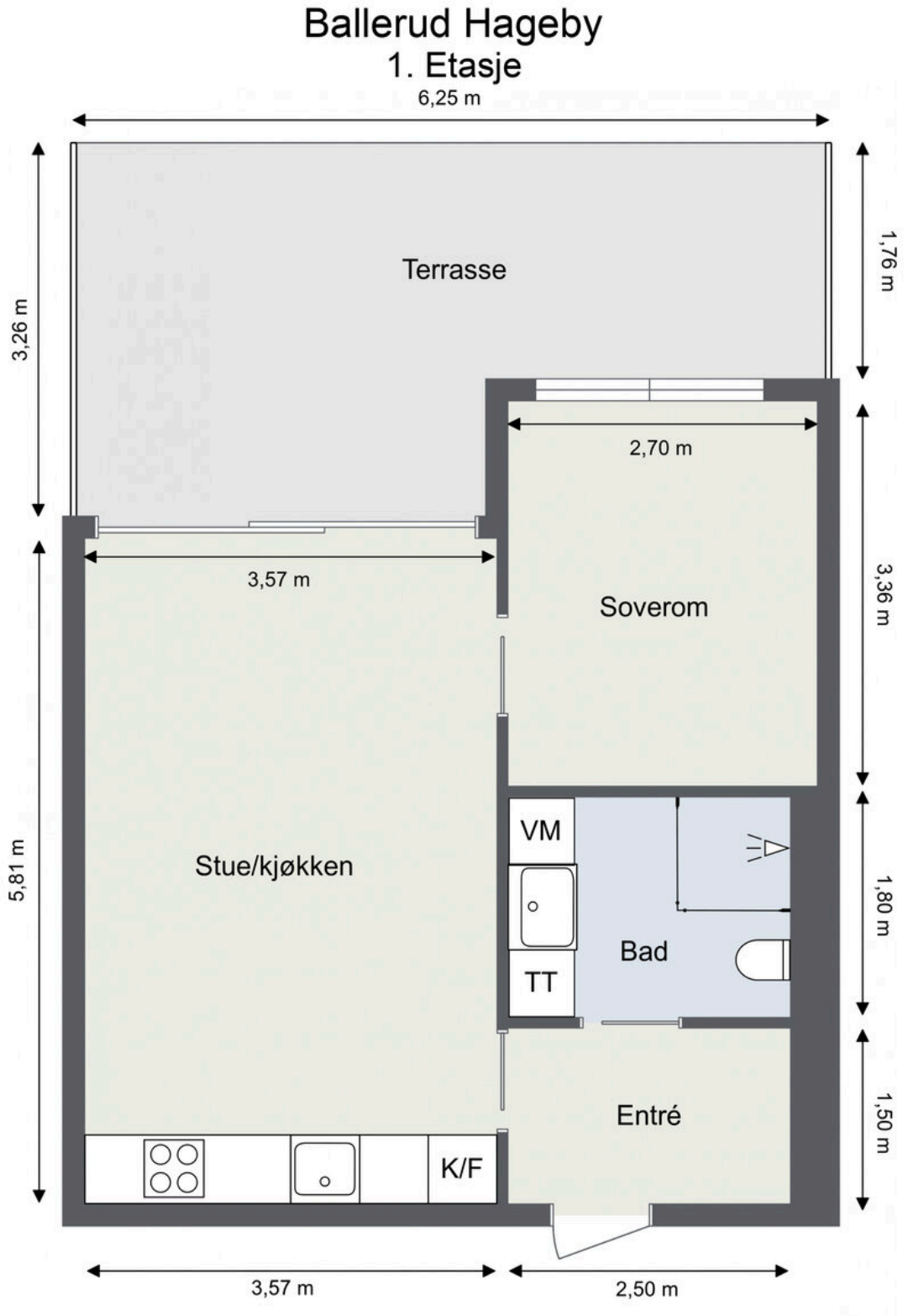
Boligen selges til fastpris*

FASILITETER
Splitter ny med høy standard
Funksjonell og godt utnyttet planløsning
God intern beliggenhet
Vannbåren gulvvarme
Balansert ventilasjon
Kvalitet i materialvalg
Kjellerbod på 5m²
Fem års reklamasjonsrett

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Tyder










Arte abstracto

















Det er behagelig vannbåren gulvvarme i alle rom





Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement

Myke fargetoner sørger for et avslappende miljø



Rålekkert bad med moderne farger og materialvalg





Her får du spa-følelse i hverdagen med store fliser, regnfallsdusj og elegant innredning

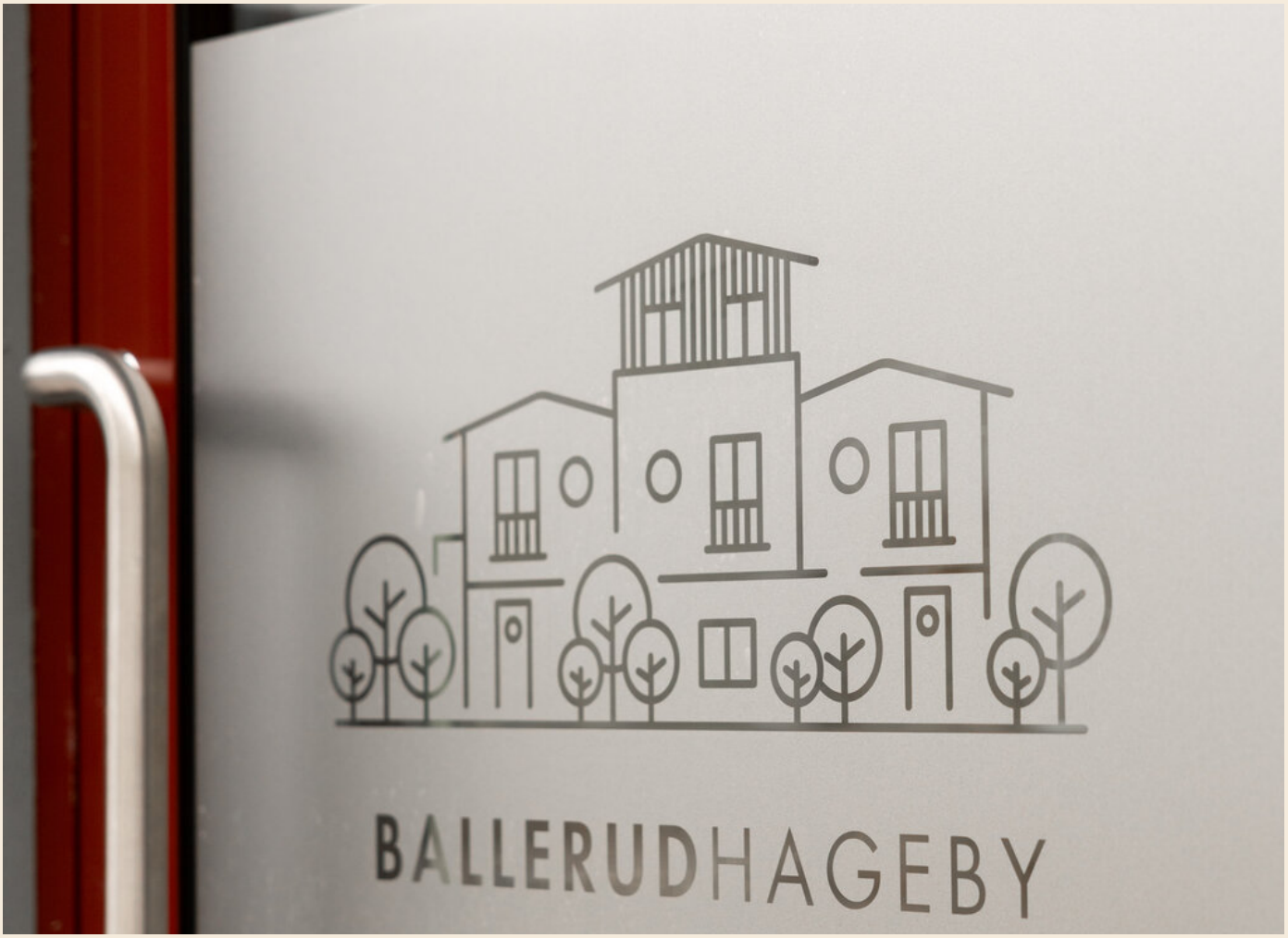
Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel










BALLERUDHAGEBY



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0312/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blåtoppveien 3, 1363 HØVIK
Gnr 12, bnr 119, snr 16 i Bærum kommune

Selger
Lone Kristine Paulsen Rimstad

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 129 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 16 kvm. Markterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller, bodene er ikke fordelt ennå, og derfor ikke oppmålt. Ifølge entreprenøren er kjellerboden ca. 5 m².

Solforhold
Se lenke for å sjekke interaktiv modell med solforhold: https://webmodell.no/stream/?id=UmMQdmmgjSLCfR1J3awx

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og et soverom. Fra stuen er det adkomst til en stor markterrasse på 15,5 kvm. Størrelsen på hagen inkl. markterrasse 26,5 kvm.

Sportsbod i kjeller på 5 kvm. Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig.

Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk. Generell romhøyde i 1.etg. er 2,6 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Standard
Entré:
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende

førsteinntrykk. Det er plass til garderobeskap dersom ønskelig. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner. Gulvet er dekket med lekkert parkett, og boligen har vannbåren gulvvarme som går igjen i alle rom.

Stue:
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater fra gulv til tak. Rommet har en fin planløsning med plass til spisebord, sofa og TV-møbler. Den nydelige fargetonen gjør det enkelt å sette sitt eget preg. Gulvet er dekket med pent parkettgulv med behagelig gulvvarme.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig markterrasse og flott hage på totalt 26,5 kvm, hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom. Markterrassen er på ca. 16 m², med plass til ulike utemøbler. Fantastisk uteområde til glede for både store og små. Uteområdet skal ferdigstilles før 17.05 i følge utbygger.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stue og spisestue. Det har en funksjonell og gjennomtenkt utforming med rikelig skap- og benkeplass. Lekker innredning fra HTH med moderne fronter og laminert benkeplate. Det er lagt til rette for integrerte hvitevarer som stekeovn, kjøl-/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Lekkert bad med moderne og stilfulle farge- og materialvalg. Her får du spa-følelse i hverdagen med store fliser, regnfallsdusj og elegant innredning. Badet er innredet med nedfelt servant, underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er lagt til rette for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Soverom:
Lunt og koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper et rolig og avslappende miljø.

Innvendig overflater:
- Gulvet er belagt med en-stavs parkett.
- Veggene er sparklet og malte på plater/murpuss.
- Himling med sparklet og malte plater i entré og bad. Malte betongelementer for øvrig.
- Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i entré og til 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass i salget. Det er ca. 195 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Ballerud Hageby Garasjesameie.

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Plassene (eksklusive gjesteplasser) leveres med elbillader. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget.

Parkeringen i kjeller vil bli organisert som næringsseksjon. Hver enkelt parkeringsplass vil representere eierandel i næringsseksjonen som vil realtilkobles den respektive boligseksjonen.Parkeringsplasser i kjeller selges/tildeles seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og trekonstruksjon, kledd utvendig med stående panel.
- Saltak tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.
- Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2025.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling med video.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
- Utekran i forbindelse med terrassen.

Informasjonen under er hentet fra prosjektet sin salgsoppgave.

TERRASSE
- Utelampe med innvendig bryter.
- Dobbel stikkontakt.
- Frostfri utekran.
- Skillevegger og beplantning (hekk) iht utomhusplan.

SPORTSBODER
Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i byggets underetasje i tilknytning til parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm. Sportsbod utføres med tette vegger, gitter sidevegger og tett dør forberedt for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det vil bli levert vannbåren varme i gulv i stue/ kjøkken og i baderom. Soverom leveres uten oppvarmingskilde. Det leveres fjernavleste individuelle målere på oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet.

VENTILASJON
Det leveres lokalt balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat er plassert i himling i entré, gang eller omkledning.

ELKRAFT – FORDELING
Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i boligene der dette er mulig ut ifra lyd- og konstruksjonsmessige forhold. I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2022.
Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el-bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med el-billader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

FELLES BELYSNING
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS
Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller. Heis og trapperom fra bakkeplan til kjeller i hus B5-3 skal også betjene rekkehusene på felt B5 og B6 som adkomst til kjeller.

RENOVASJON
Felles nedgravde avfallsbrønner vil bli plassert utomhus, se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjekttilpasning.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

PORTTELEFON:
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Innfelt postkasseanlegg i felles inngangsparti. Felles infoskjerm. Det leveres 3 sett nøkler og/eller brikker til alle dører som beboerne skal ha tilgang til.

LÅSESYSTEM
Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/ arealer som beboere skal ha tilgang til. For bygg B5-3 vil heis og trapp til p-kjeller også benyttes av beboere i rekkehus. Det etableres et eget låsesystem for bygget slik at øvrige arealer i 1-3 etasje kun er tilgjengelig for beboerne i dette bygget.

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/m sprinkleranlegg, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg.

DIGITAL TV/INTERNETT
Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Bindingstid er 3 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. 300,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

AREALANGIVELSER
Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakter med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registrerer på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen.
Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, soverom og bad med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er montert i entré.
Det leveres fjernavleste individuelle målere på oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 136,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader for seksjon 16 pr. mai 2026:

- Felleskostnader: 800 kr pr mnd
- TV/Bredbånd: 300 kr pr mnd
- Felleskostnader tillegg heis/trappeløp: 156,13 kr pr mnd
- Akonto fjervarme og kommunalt vann/avløp: 800 kr pr mnd

NB! Det kan bli endring i estimert nivå på felleskostnader

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første

skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Bindingstid er 3 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. 300,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

Sameiet

Om sameiet
Ballerud Hageby Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Sameiet vil bestå av 132 boligseksjoner, og vil etterhvert slås sammen med siste fase slik at det blir 163 boligseksjoner i sameiet.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

EIERSEKSJONSSAMEIE
Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

FORRETNINGSFØRER
OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet.

SYKKELVERKSTED OG SMØREBOD
Det planlegges kombinert sykkelverksted og smørebod forfelles benyttelse i tilknytning til parkeringskjelleren.

SAMDYRKELAG
Samdyrkelaget driftes av en av U.Reists profesjonelle bybønder, sammen med innsats fra andelshaverne. Som andelshaver i et samdyrkelag får du del i en økologisk drevet grønnsaksåker. Du er velkommen til å være med på felles samdyrkinger med de andre naboene som er andelshavere, under veiledning og inspirasjon fra bybonden.

Slik får du og familien muligheten til å lære mer om økologisk dyrking, dele innsats og opplevelser ute i et trivelig miljø, og delta i et sosialt fellesskap rundt det å dyrke jorden og høste egne grønnsaker.

For å gjøre samjobbingen sosial og trivelig, arrangerer U.Reist faste samjobbingsdager. Det vil være mulig å jobbe i åkeren på egen hånd i tillegg, for de som ønsker det. Alle andelshavere får selv komme og høste sin andel grønnsaker i åkeren. Bybonden sender ut høstemeldinger som spesifiserer hvilke grønnsaker som er høsteklare den aktuelle uken, hvor i åkeren du finner dem og hvor mye du kan ta.

Det blir også plass til å leke, lese, middager og andre sammenkomster. Og så blir det kurs for andelshaverne.

Medlemskap i andelslaget er frivillig og kontingenten er ikke medtatt i stipulerte felleskostnader.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet har ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Eierskifte må meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke sikringsordning per. 17.04.26.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utkast til budsjett for første driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om endringer da dette ennå ikke er vedtatt.

Vedtekter og husordensregler
Utkast til vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet. Vedtektene vil bli vedtatt i forbindelse med første årsmøte i sameiet, endringer kan dermed forekomme.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige

brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Boligprosjektet Ballerud Hageby byggetrinn 1 vil grense til felles friområde (fF4) mot nordøst og fremtidig felles torg/allmenning mot sørvest. Friområdet (fF4) vil bli opparbeidet iht utomhusplanen og ferdigstilt sammen med sluttstilling avboligprosjektets byggetrinn 1. Torg/allmenning mot sørvest og friområdene fF2, 3 og 5 vil ferdigstilles senere i utbyggingen. Ved siden av boligene planlegger Bærum kommune å bygge en 3-parallell barneskole med flerbrukshall samt barnehage.

Friområdene eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby, og vil være felles for Ballerud Hageby, men skal også være åpent for allmenhetens ferdsel og opphold.

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig gnr/bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen. Planlagt ferdigstillelse for uteområdene er 17.05.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bekkestua sentrum ligger en kort spasertur fra Ballerud Hageby. Her finner du flere cafeer, pizzeria og restauranter, og mer en ett sted for et hyggelig glass med venner. Bygaten er utsmykket med blomster og kunst, og for den shoppinginteresserte er det få meter mellom hver spennende butikk. Her fins treningssentre, helsetjenester og bibliotek. Bekkestua er et trafikknutepunkt med T-bane, trikk og busstasjon, og du reiser herfra til Oslo sentrum på under 20 minutter.

Gjønnes T-banestasjon med gratis parkering er enda nærmere, og du kan gå fra Ballerud Hageby til Høvik togstasjon. I forbindelse med ombyggingen av E18 vokser også Høvik sentrum seg til et spennende samlingssted med butikker og tjenester.

Populære Stabekk barneskole ligger nær Ballerud, og Ramstad ungdomsskole like ved. Fra høsten 2027 skal nye Ballerud skole etter planen åpne rett ved de nye boligene. Her skal det det også bli barnehage og flerbrukshall. Det legges opp til et bilfritt miljø.

MARKA
Marka byr på flotte turmuligheter hele året. Er du glad i å gå på ski? I Bærum har du et stort utvalg av flotte skimuligheter om vinteren – enten du liker alpint, gå i lysløypa, gå til markahyttene i skogen eller bestige snødekte åser - her finnes noe for envher smak og ferdighet.

FRITIDSAKTIVITETER
Området rundt Ballerud Hageby har et godt tilbud for den som har lyst til å drive med idrett. Kommunen er kjent for et aktivt skimiljø og har topplag innen fotball, håndball og bandy. På Nadderud finner du svømmehall, håndballhall, fotball og tennisbaner. I tillegg er alle andre muligheter tilgjengelige – liker du seiling eller skating? Turn? Den største utfordringen blir å finne det du liker best.

KUNST OG KULTUR
Er du glad i kunst og kultur? Det er kort vei fra Ballerud Hageby til Henie Onstad Kunstsenter på Høvik. Her kan du engasjere deg i utstillinger, delta på kurs eller bare nyte en lunsj med fantastisk utsikt. Det er også scener for musikk, teater og kino i de mange sentrumsområdene rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.04.2026. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Kommunen forutsetter at de deler av parkeringskjelleren, hvor det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse, ikke er tilgjengelige for allmennheten, og at brannsikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen 15.09.2026.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Kontakt utbygger for nærmere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/12/119/16:
21.02.1862 - Dokumentnr: 900015 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1911 - Dokumentnr: 900362 - Erklæring/avtale
Best. ang. jernmast
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1913 - Dokumentnr: 900244 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:2
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1922 - Dokumentnr: 900317 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1930 - Dokumentnr: 900348 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900349 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1942 - Dokumentnr: 904193 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1947 - Dokumentnr: 5416 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 5 bnr 1
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettigheten frafalles i gnr. 16 bnr. 190, 191, 192 og 193 i Bærum kommune.

24.10.1952 - Dokumentnr: 6812 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1961 - Dokumentnr: 301854 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:9
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1964 - Dokumentnr: 302371 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1964 - Dokumentnr: 306941 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1969 - Dokumentnr: 306024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1969 - Dokumentnr: 306026 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. drivhus
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1970 - Dokumentnr: 300126 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1970 - Dokumentnr: 302298 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1970 - Dokumentnr: 302299 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. TV-stue på
parsell A
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1972 - Dokumentnr: 407615 - Erklæring/avtale
Ang.diseltank.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1972 - Dokumentnr: 412475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1972 - Dokumentnr: 415819 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1974 - Dokumentnr: 3077 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bruksendring av driftsbygning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1977 - Dokumentnr: 1587 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tak. over utstillingsplass.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1977 - Dokumentnr: 6834 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1977 - Dokumentnr: 10735 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:308
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:11 Bnr:1212
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1977 - Dokumentnr: 12177 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: gnr 12 bnr 31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41 og 42
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1977 - Dokumentnr: 12178 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1978 - Dokumentnr: 6249 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. plasthall
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1980 - Dokumentnr: 503 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1980 - Dokumentnr: 9283 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder bnr. 1 og bnr.32.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1980 - Dokumentnr: 17382 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1981 - Dokumentnr: 13076 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1981 - Dokumentnr: 19080 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1981 - Dokumentnr: 21115 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. husplassering over kommunal ledning.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1982 - Dokumentnr: 27888 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. internatbygning til kontor
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1983 - Dokumentnr: 25672 - Erklæring/avtale
Best. om gartnerbolig
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1984 - Dokumentnr: 22625 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:91
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1987 - Dokumentnr: 37279 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1992 - Dokumentnr: 20177 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygnings- og reguleringssjefen.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2003 - Dokumentnr: 4064 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:102
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2009 - Dokumentnr: 806553 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2012 - Dokumentnr: 471678 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse vedrørende rett til å legge og ha liggende en bekk.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om restriksjonsbelte.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2023 - Dokumentnr: 70751 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bruksrett til ferdsel og opphold på merket areal
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2023 - Dokumentnr: 1391404 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/2333336-1/200
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/225458-1/200
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1420726-1/200
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2024/1420726-2/200

08.05.2024 - Dokumentnr: 1420726 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/225458-1/200
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/2333336-1/200

12.09.2024 - Dokumentnr: 1943610 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2024 - Dokumentnr: 2172273 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2025 - Dokumentnr: 323829 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om bebyggelse i restriksjonsbeltet til offentlige VA-ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2025 - Dokumentnr: 778467 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2026 - Dokumentnr: 348980 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 40/13773

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Ballerud Hageby utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Ballerud Hageby er et nytt nabolag med sentral plassering mellom Bekkestua og Høvik. Området har en spennende historie og det har blitt gjort funn av opp til 1500 år gamle gjenstander her. Ballerud Gård ble etablert på 1600-tallet og byttet jevnlig eiere gjennom de neste hundreårene. I 1906 ble gården kjøpt av familien Faale som begynte å dyrke frukt, bær og grønsaker. På jubileumsutstillingen i Kristiania noen år senere stilte Ballerud gård med ikke mindre enn 100 forskjellige grønnsaker. I 1924 opprettet de et stort anleggsgartneri på gården. Dette gartneriet ble senere til Ballerud Hagesenter og blomsterproduksjon, der Ballerud Hageby nå skal blomstre.

I Ballerud Hageby vil det brukes tre så langt det er mulig. Fasadene dekkes med trekledning, takkonstruksjonene blir i treverk og detaljering som for eksempel gangbroer og sykkelboder blir utført i tre. Arkitektene jobber mye med fargebruk i nabolaget og skaper en sammensatt fargepalett med lyse og vennlige pastellfarger. – Paletten henter inspirasjon fra Balleruds frodige historie, forteller Jarmund. – For eksempel vil røde og rosa toner hinte mot kirsebær og blomstring, mens de grønne fargene hentes fra pærer.

I Ballerud Hageby blir det 160 boliger. I første byggetrinn vil det komme 28 leiligheter fordelt på tre bygg og 24 rekkehus. Her blir det boliger for mennesker i alle faser av livet. Det blir leiligheter med to, tre og fire rom, fra 40 og opp til 115 kvm. Rekkehusene på to plan blir mellom 105 og 131 kvm store og de på tre plan blir mellom 139 og 146 kvm. Variasjonen i utvalget av boliger vil bidra til et variert miljø og godt naboskap.

Se utbygger sin nettside for mer informasjon og illustrasjoner om prosjektet:
https://www.selvaagbolig.no/oslo/lillelorenpark/

Boligen leveres som nybygg byggerengjort, og kjøper må påregne vask før innflytting.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning
Boligen selges til fastpris.

Salg etter fastpris vil si at det den som har bud på prisantydning som kommer frem til eiendomsmegler

først som får kjøpe eiendommen, forutsatt at formkravene til bud er oppfylt, enighet angående overtakelse, samt at finansiering kan bekreftes innen budets akseptfrist utløper.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finnannonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 540,-
Visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Innhenting av tinglyste dokumenter - pr. stk kr. 260,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 015,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler 2
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Blåtoppveien 3

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	144 elever, 11 klasser	**10 min** 0.9 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	500 elever, 22 klasser	**14 min** 1.2 km
Oslo International School (1-1...	420 elever, 27 klasser	**18 min** 1.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	**13 min** 1.1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	591 elever, 42 klasser	**23 min** 1.9 km
Nadderud videregående skole	460 elever	**15 min** 1.3 km
Oslo International School	90 elever	**18 min** 1.4 km

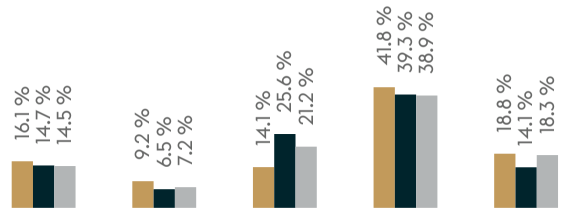
Offentlig transport

Kleivveien	Linje 216	**7 min** 0.6 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	**9 min** 0.8 km
Høvik stasjon	Linje L1	**4 min** 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 14 km
Oslo Gardermoen		**49 min**

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år)	68 barn	**4 min** 0.3 km
Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	**10 min** 0.9 km
Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Ramstad skole	1 min
Gjønnes idrettsanlegg	10 min
SATS Bekkestua	13 min
SATS Bekkestua Stasjon	15 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BALLERUD HAGEBY, 1363 HØVIK

Gnr: 12 Bnr: 121 Seksjon: Ikke mottatt
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	23/03/2026
Utskriftsdato:	16/04/2026
Oppdragsnummer:	99158
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Standard

Ubebodd leilighet med god standard fra 2026.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2026, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lone Kristine Paulsen Rimstad
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Lone Kristine Paulsen Rimstad, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 12 Bnr: 121 Seksjon: Ikke mottatt
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Lone Kristine Paulsen Rimstad
Adresse:	Ballerud Hageby, 1363 HØVIK

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	40	0	0	16
Sum bolig:	40	0	0	16
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller, bodene er ikke fordelt ennå, og derfor ikke oppmålt. Ifølge entreprenøren er kjellerboden ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og trekonstruksjon, kledd utvendig med stående panel.
- Saltak tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling med video.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

FDV dokumentasjon fra byggeåret foreligger.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:

Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2025.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte skyvedører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag. Skillevegger i trekonstruksjon. Privat hageareal utenfor terrassen.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Utekran i forbindelse med terrassen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, soverom og bad med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er montert i entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeplate. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Hvitevarer er ikke montert/medfølger ikke salget. HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entré og bad. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i entré og til 2,66 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Samsvarserklæring utarbeides i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Anlegget er fra byggeåret. Spørsmål fra forskriften er ikke stilt, da anlegget er helt nytt og leiligheten er ubebodd.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er byggeåret. FDV dokumentasjon foreligger.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blåtoppveien 3, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lone Kristine Paulsen Rimstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport vedlagt prospekt

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Brukstillatelse fremlagt megler

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0312/25

SELVAAG BOLIG

VERSJON 1, SEPTEMBER 2023

Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren i Oslo omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

Våre løfter: Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

INNHOLD

Prosjektet 6
Området 16
Nabolagsprofil 22
Interiørkonseptene 24
Områdebilde 32
Områdeplan 34
Utomhusplan 38
Hus B5-3: 40
- Leilighetsoversikt 42
- Etasjeplan 43
- 2-roms 48
- 3-roms 52
- 4-roms 56

Hus B5-5: 60
- Leilighetsoversikt 62
- Etasjeplan 63
- 2-roms 68
- 4-roms 70

Hus B5-7: 76
- Leilighetsoversikt 78
- Etasjeplan 79
- 2-roms 84
- 3-roms 88
- 4-roms 92

Romskjema 96
Prosjektbeskrivelse 102
Salgsinformasjon 105
Kjøpsbetingelser 108
"Ekeberghuset" 116
Fordeler med ny bolig 118





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

VELKOMMEN TIL BALLERUD HAGEBY

Mellom Bekkestua og Høvik kommer det et nytt spennende nabolag, Ballerud Hageby. Her får du nye, moderne leiligheter og rekkehus med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

Ballerud Hageby ligger i et ettertraktet og etablert boligområde, hvor flere generasjoner lever sammen. Barn som vokser opp her har mulighet til å delta på alle tenkelige fritidsaktiviteter, enten det er kulturelle attraksjoner eller turer i marka som lokker. Samtidig har de et trygt nabolag som det blir godt å kalle hjemme.

Første salgstrinn består av 28 leiligheter og 24 rekkehus, og vi ønsker deg velkommen til å bli en del av dette fellesskapet!



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



FRA GARTNERI TIL BALLERUD HAGEBY

Ballerud Hageby er et nytt nabolag med sentral plassering mellom Bekkestua og Høvik. Området har en spennende historie og det har blitt gjort funn av opp til 1500 år gamle gjenstander her.

Ballerud Gård ble etablert på 1600-tallet og byttet jevnlig eiere gjennom de neste hundreårene. I 1906 ble gården kjøpt av familien Faale som begynte å dyrke frukt, bær og grønsaker. På jubileums-utstillingen i Kristiania noen år senere stilte Ballerud gård med ikke mindre enn 100 forskjellige grønnsaker.

I 1924 opprettet de et stort anleggsgartneri på gården. Dette gartneriet ble senere til Ballerud Hagesenter og blomsterproduksjon, der Ballerud Hageby nå skal blomstre.



© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.



© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

MODERNE MED HISTORISK SUS

Da Einar Jarmund & Co fikk i oppgave å tegne en hageby gikk de til kilden og så på hva som kjennetegner hagebyene som ble oppført på begynnelsen av 1900-tallet fram til rundt 1920.

– Vi har en fantastisk hagebytradisjon i Norge, spesielt i Oslo og østlandsområdet, sier arkitekt Einar Jarmund. – Se på for eksempel Ullevål Hageby eller Arctanderbyen, hvor det er sterkt fokus på uteområdene. Førsteetasjene er kledd med espalier for å invitere de som bor der til å dyrke for eksempel klatreroser. De øvrige etasjene er relativt enkle. Det er også noen andre karaktertrekk, for eksempel det at alle baderomsvinduene har fått særskilt utforming. Det vil du finne i Ballerud Hageby også. Alle baderomsvinduene blir enten sekskantede, åttekantede, eller firkanter snudd diagonalt.

HELHET OG VARIASJON

Når hele Ballerud Hageby står ferdig vil det være 160 boliger i nabolaget. Ifølge arkitekten er det på samme tid en takknemlig oppgave og en utfordring å skape et nabolag med så mange boliger. Det skal både være helhetlig og samtidig by på variasjon.

– Det blir noen gjennomgående karaktertrekk som er felles for både rekkehusboligene og leilighetsbyggene, sier arkitekten.
– Alle byggene får ganske slake saltak, med generøse takutstikk. Det er en god måte å bygge på, fordi det gir ytterveggene veldig god beskyttelse for regn og gjør at de vil vare lenge.

FARGERIK TREBEBYGGELSE

I Ballerud Hageby vil det brukes tre så langt det er mulig. Fasadene dekkes med trekledning, takkonstruksjonene blir i treverk og detaljering som for eksempel gangbroer og sykkelboder blir utført i tre. Arkitektene jobber mye med fargebruk i nabolaget og skaper en sammensatt fargepalett med lyse og vennlige pastellfarger. – Paletten henter inspirasjon fra Balleruds frodige historie, forteller Jarmund. – For eksempel vil røde og rosa toner hinte mot kirsebær og blomstring, mens de grønne fargene hentes fra pærer.

Han avslutter med et håp om at inspirasjonen til fargevalgene vil hjelpe til med å ivareta Balleruds historie. – Tanken bak fargene kan forhåpentligvis få litt å si for navnebruk i nabolaget. Det kan godt være at et kvartal med primært rødtoner kan bli til Kirsebærkroken eller at et tun i grønne farger blir til Pærelunden.



Einar Jarmund
Arkitekt i Einar Jarmund & Co AS

EN FRODIG TILVÆRELSE

Ballerud Hageby vil leve opp til navnet sitt. Her blir det gode uterom og møteplasser for små og store. Blant lekeplasser og frukttrær tilrettelegges det for dyrking på egne parseller. Boligene har i tillegg rause private uteområder og hager.

– Å skape en hageby ble nærmest et naturlig valg når man tenker på historien til Ballerud og denne tomten, forteller prosjektsjef Geir Liengen. – Hagebykonseptet rommer hager og frukttrær, og arkitekturen er inspirert av andre hagebyer. For å gjøre uteområdene ekstra trivelige er det parkering under bakken

UTEAREALET BLIR EN DEL AV BOLIGEN

I Ballerud Hageby blir det 160 boliger. I første byggetrinn vil det komme 28 leiligheter fordelt på tre bygg og 24 rekkehus. – Vi har jobbet mye med å knytte utearealet til boligene, sier prosjektsjefen.

– Leilighetene på bakkeplan vil få egne kjøkkeninnganger i tilknytning til private uteområder. Disse leilighetene vil oppleves nærmest som eneboliger. Leilighetene i andre og tredje etasje får balkonger på minst 15 kvm. Alle rekkehusene har egne hageflekker, i tillegg til takterrasser på rekkehusene som går over tre plan.

VARIERT NABOLAG

Her blir det boliger for mennesker i alle faser av livet. Det blir leiligheter med to, tre og fire rom, fra 40 og opp til 115 kvm. Rekkehusene på to plan blir mellom 105 og 131 kvm store og de på tre plan blir mellom 139 og 146 kvm. Variasjonen i utvalget av boliger vil bidra til et variert miljø og godt naboskap.

Det er en gruppe som peker seg ut når det kommer til interesse for rekkehusene, ifølge Geir Liengen. – Det kommer skole, barnehage og flerbrukshall på nabotomten. Dette og nærheten til Stabekk og Ramstad skole, gjør at mange barnefamilier på jakt etter et godt oppvekstmiljø er interesserte i Ballerud Hageby. Samtidig oppfyller leilighetene alle tilgjengelighetskrav, så her kan man bo så lenge man vil, uavhengig av førlighet.

Det er også fleksibelt når det kommer til å justere på planløsninger, spesielt i rekkehusene. Slik kan man få færre eller flere soverom og endre størrelse på fellesrom, hvis det er det man ønsker.

– De som er tidlig ute med å velge en bolig her, har gode muligheter til å skreddersy sitt nye hjem, avslutter Liengen.

Geir Liengen
Prosjektsjef, Selvaag Bolig





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.









U·REIST
fra Felleskjøpet

www.u-reist.no



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

SAMDYRKELAG

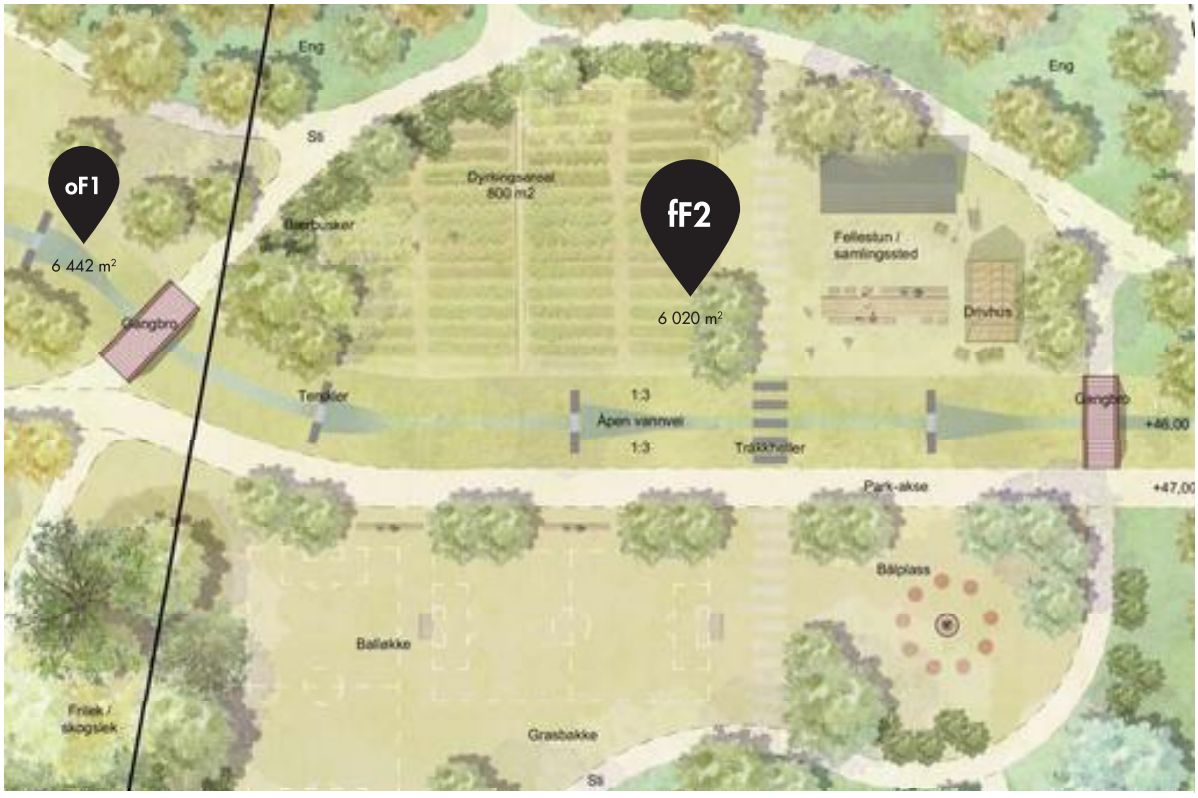
Tenk deg å servere gjester en salat som bugner av masse forskjellige typer salat, urter og spiselige blomster- og fortelle dem at du har dyrket det selv. At barna tusler bort i kjøkkenhagen og tar seg noen modne jordbær. Og at du kan reise på ferie med god samvittighet fordi du vet at noen tar seg av vanning og luking i hagen mens du er borte. Alt dette får du tilgang til i Ballerud Hagebys samdyrkelag.

Samdyrkelaget driftes av en av U.Reists profesjonelle bybønder, sammen med innsats fra andelshaverne. Som andelshaver i et samdyrkelag får du del i en økologisk drevet grønnsaksåker. Du er velkommen til å være med på felles samdyrkinger med de andre naboene som er andelshavere, under veiledning og inspirasjon fra bybonden.

Slik får du og familien muligheten til å lære mer om økologisk dyrking, dele innsats og opplevelser ute i et trivelig miljø, og delta i et sosialt fellesskap rundt det å dyrke jorden og høste egne grønnsaker.

For å gjøre samjobbingen sosial og trivelig, arrangerer U.Reist faste samjobbingsdager. Det vil være mulig å jobbe i åkeren på egen hånd i tillegg, for de som ønsker det. Alle andelshavere får selv komme og høste sin andel grønnsaker i åkeren. Bybonden sender ut høstemeldinger som spesifiserer hvilke grønnsaker som er høsteklare den aktuelle uken, hvor i åkeren du finner dem og hvor mye du kan ta.

Det blir også plass til å leke, lese, middager og andre sammenkomster. Og så blir det kurs for andelshaverne.



oF1: Park eies av Bærum kommune. fF2: Eies av Sameiet Ballerud Hageby.
Medlemskap i andelslaget er frivillig og kontingenten er ikke medtatt i stipulerte felleskostnader på side 106.

NÆROMRÅDET

Bekkestua sentrum ligger en kort spasertur fra Ballerud Hageby. Her finner du flere cafeer, pizzeria og restauranter, og mer en ett sted for et hyggelig glass med venner. Bygaten er utsmykket med blomster og kunst, og for den shoppinginteresserte er det få meter mellom hver spennende butikk. Her fins treningssentre, helsetjenester og bibliotek. Bekkestua er et trafikknutepunkt med T-bane, trikk og busstasjon, og du reiser herfra til Oslo sentrum på under 20 minutter.

Gjønnes T-banestasjon med gratis parkering er enda nærmere, og du kan gå fra Ballerud Hageby til Høvik togstasjon. I forbindelse med ombyggingen av E18 vokser også Høvik sentrum seg til et spennende samlingssted med butikker og tjenester.

Populære Stabekk barneskole ligger nær Ballerud, og Ramstad ungdomsskole like ved. Fra høsten 2027 skal nye Ballerud skole etter planen åpne rett ved de nye boligene. Her skal det det også bli barnehage og flerbrukshall. Det legges opp til et bilfritt miljø.


Bussterminal
Bekkestua Senter
Nærbutikker
Treningssentre
Restauranter
Apotek
Caféer
BEKKESTUA
Gjønnes
Bærumsveien
Høvikveien
Gamle Ringeriksvei
BALLERUD
HAGEBY
STABEKK
Ramstad Skole
Høvik Skole
Gamle Drammensvei
Høvik Stasjon
E18
HØVIK
STRAND
Meny
Apotek
Bokhandel
Blomster
Frisør
Klær
Helse
Oslofjorden


W.B.SAMSON
BAKERI
BAKERI















ET AKTIVT NABOLAG Å UTFORSKE TURER HELE ÅRET

Marka byr på flotte turmuligheter hele året. Er du glad i å gå på ski? I Bærum har du et stort utvalg av flotte skimuligheter om vinteren – enten du liker alpint, gå i lysløypa, gå til marka-hyttene i skogen eller bestige snødekte åser - her finnes noe for envher smak og ferdighet.

FRITIDSAKTIVITETER

Området rundt Ballerud Hageby har et godt tilbud for den som har lyst til å drive med idrett. Kommunen er kjent for et aktivt skimiljø og har topplag innen fotball, håndball og bandy. På Nadderud finner du svømmehall, håndballhall, fotball- og tennisbaner. I tillegg er alle andre muligheter tilgjengelige – liker du seiling eller skating? Turn? Den største utfordringen blir å finne det du liker best.

KUNST OG KULTUR

Er du glad i kunst og kultur? Det er kort vei fra Ballerud Hageby til Henie Onstad Kunstsenter på Høvik. Her kan du engasjere deg i utstillinger, delta på kurs eller bare nyte en lunsj med fantastisk utsikt. Det er også scener for musikk, teater og kino i de mange sentrumsområdene rundt.






BIBLIOTEK





Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kleivveien Linje 216	4 min 0.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3	10 min 0.9 km
Bekkestua bussterminal T-bane, buss, trikk	15 min 1.3 km
Bekkestua Linje 13	16 min 1.4 km
Høvik stasjon Linje L1	19 min 1.5 km

Skoler

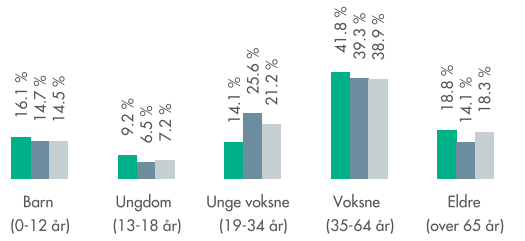
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 137 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Høvik skole (1-7 kl.) 526 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 509 elever, 42 klasser	24 min 2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1 km
Oslo International School 90 elever	18 min 1.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus - Montessoribarnehagen Villakulla (1-5 år) 33 barn	3 min 0.3 km
Søråsen barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.5 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Dragveien	14 min
Meny Bekkestua	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Ekeberg balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Ramstad skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.6 km
SATS Bekkestua	14 min
SATS Bekkestua Stasjon	15 min

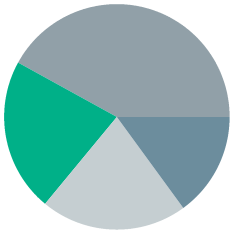
Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	14 min
Apotek 1 Bekkestua	14 min

Boligmasse

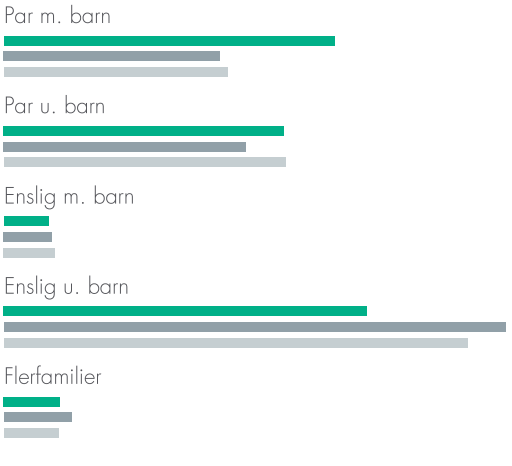
Eneboliger og småhus

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

INTERIØRKONSEPTENE

I arbeidet med utformingen av Ballerud Hageby har arkitekten latt seg bli inspirert av farger, detaljer, materialbruk og vegetasjon fra hagebyer og historisk arkitektur. Denne inspirasjonen har vi lyst å dra med oss inn i bygningene.

Det er blitt laget tre interiørkonsept som gjenspeiler kvalitetene vi har etterstrebet utvendig i prosjektet. De skal være klassiske og ikke trendbaserte, slik at interiøret ikke blir utdatert ved det første. For å spinne videre på arkitektens inspirasjon fra den opprinnelige hagebyen, har interiørkonseptene fått navn etter kjente norske arkitekter og inspirasjonskilder til prosjektet. Vi har valgt å kalle konseptene for: Morgenstierne, Linstow og Poulsson.

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL



ARCTANDERBYEN, MORGENSTIERNE OG EIDE



DETALJ FRA SLOTTET, LINSTOW



LILLE TØYEN HAGEBY, POULSSON







MORGENSTIERNE

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Lys eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Letthet 1624

Vegg stue/kjøkken:
Silke 0486

Vegg gang/soverom:
Treasure 7628

Kjøkkenfronter:

LINSTOW

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Gyllen eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Letthet 1624

Vegg stue/kjøkken:
Silke 0486

Vegg gang/soverom:
Soft 1276

Kjøkkenfronter:













POULSSON

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Mørk eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

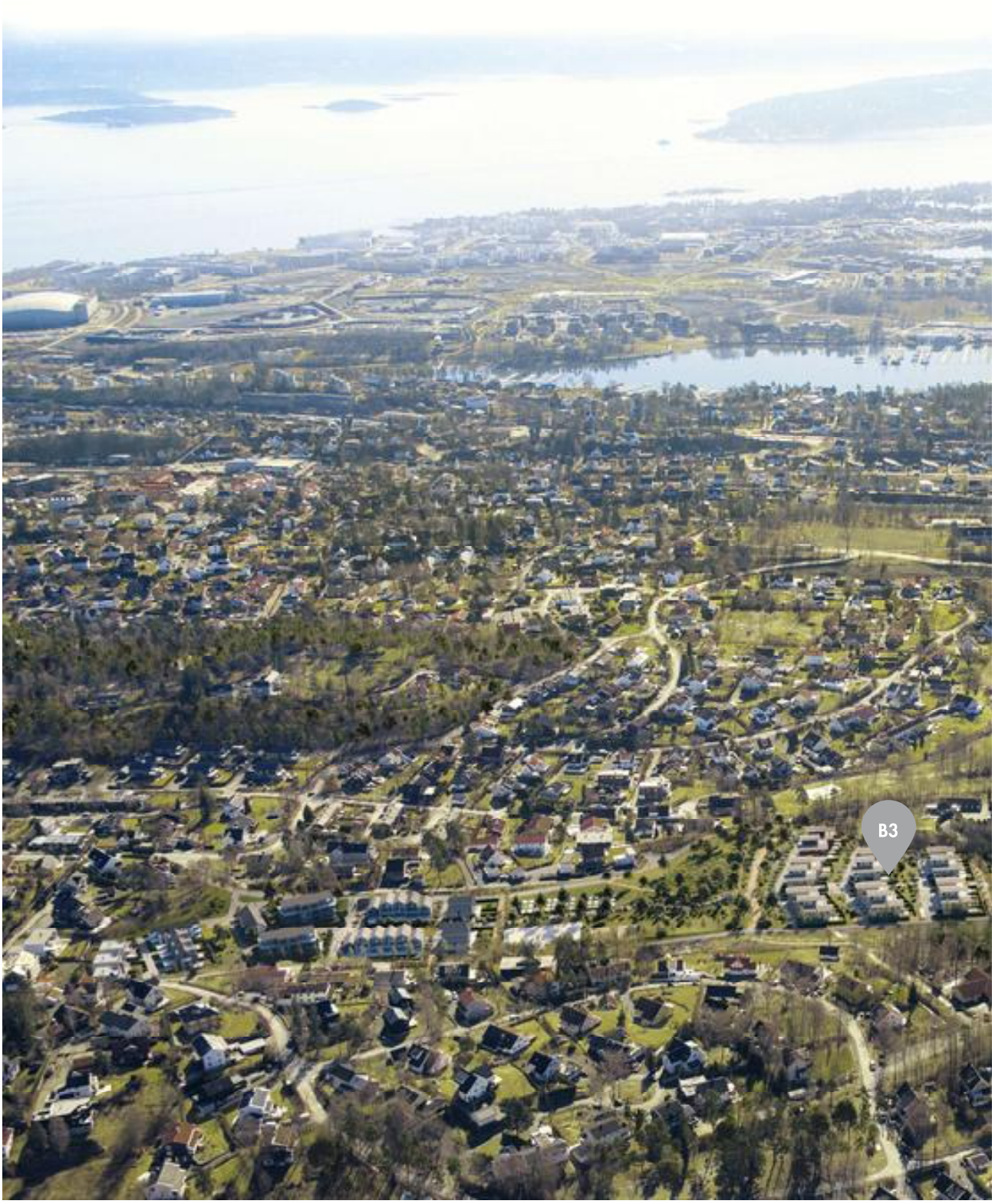
Himling:
Gentle Whisper 12182

Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961

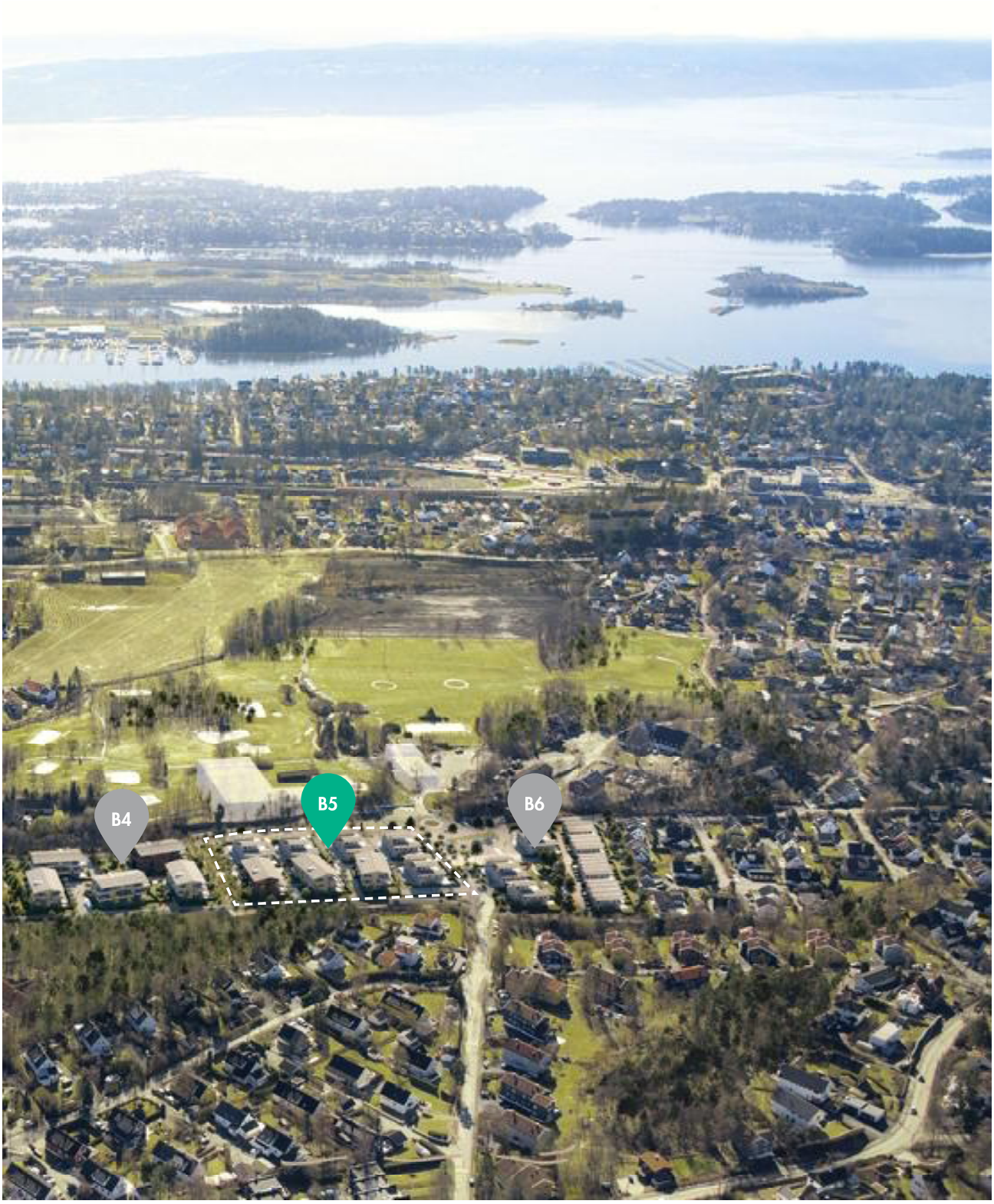
Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961

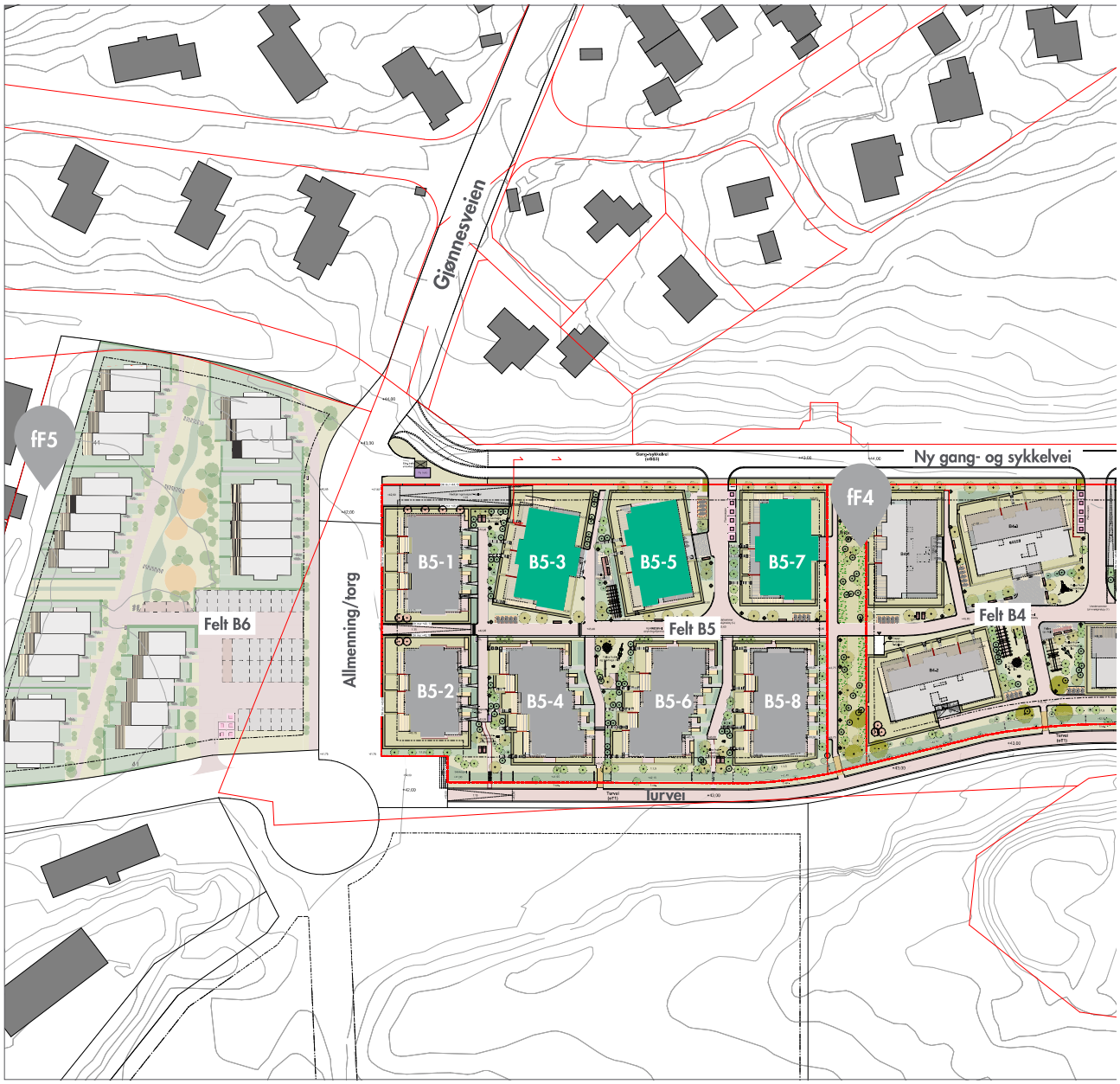
Kjøkkenfronter:

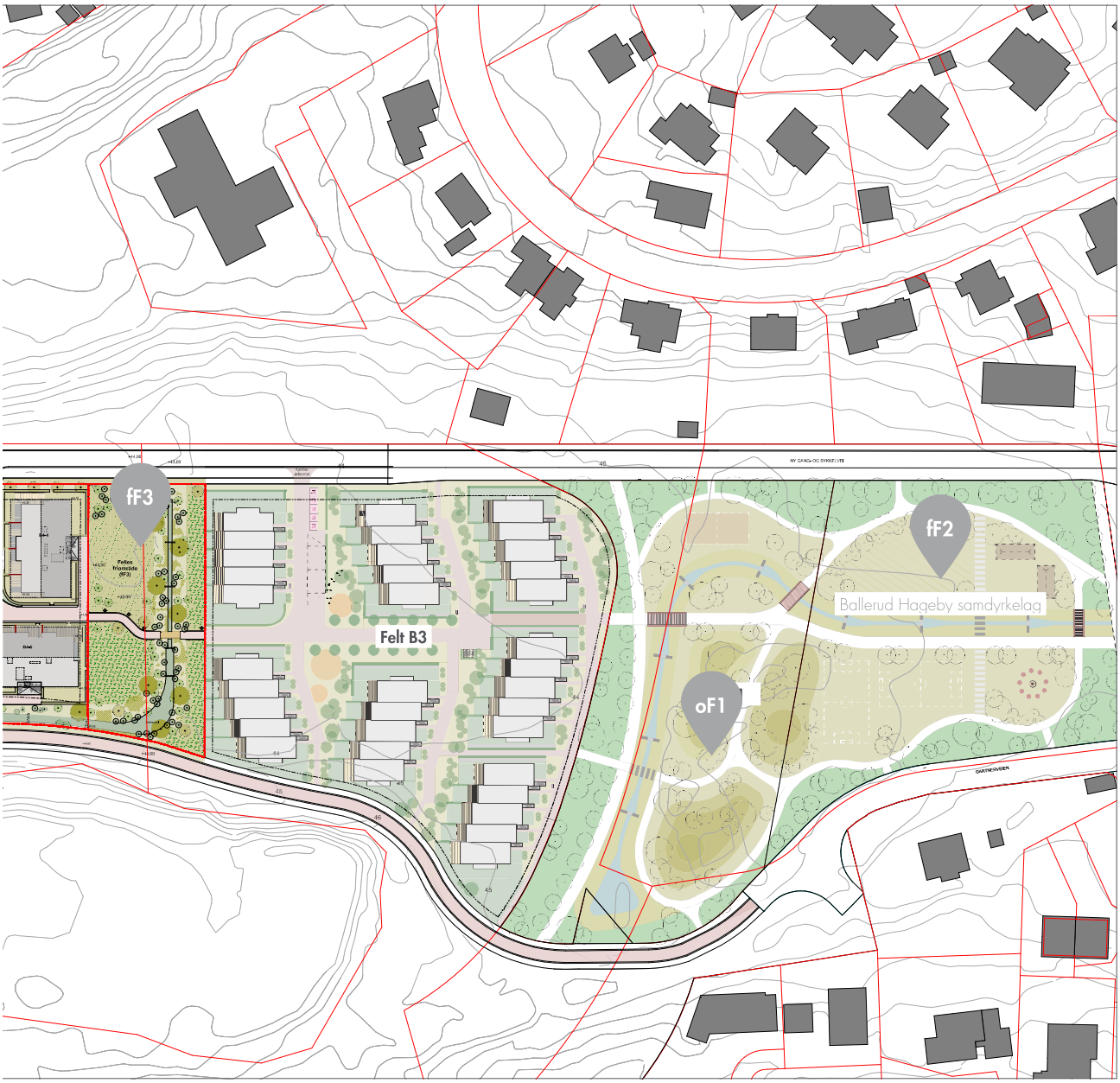
OMRÅDEBILDE



OMRÅDEBILDE




Gjønnesveien
fF5
Ny gang- og sykkelvei
fF4
B5-1
B5-3
B5-5
B5-7
Felt B6
Allmenning/torg
Felt B5
Felt B4
B5-2
B5-4
B5-6
B5-8
Turvei



Alle fellesområdene fF2, fF3, fF4, fF5 og Allmenning/torg er felles friområder som eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby.

oF1: Park som eies av Bærum kommune.

OVERSIKTSBILDE

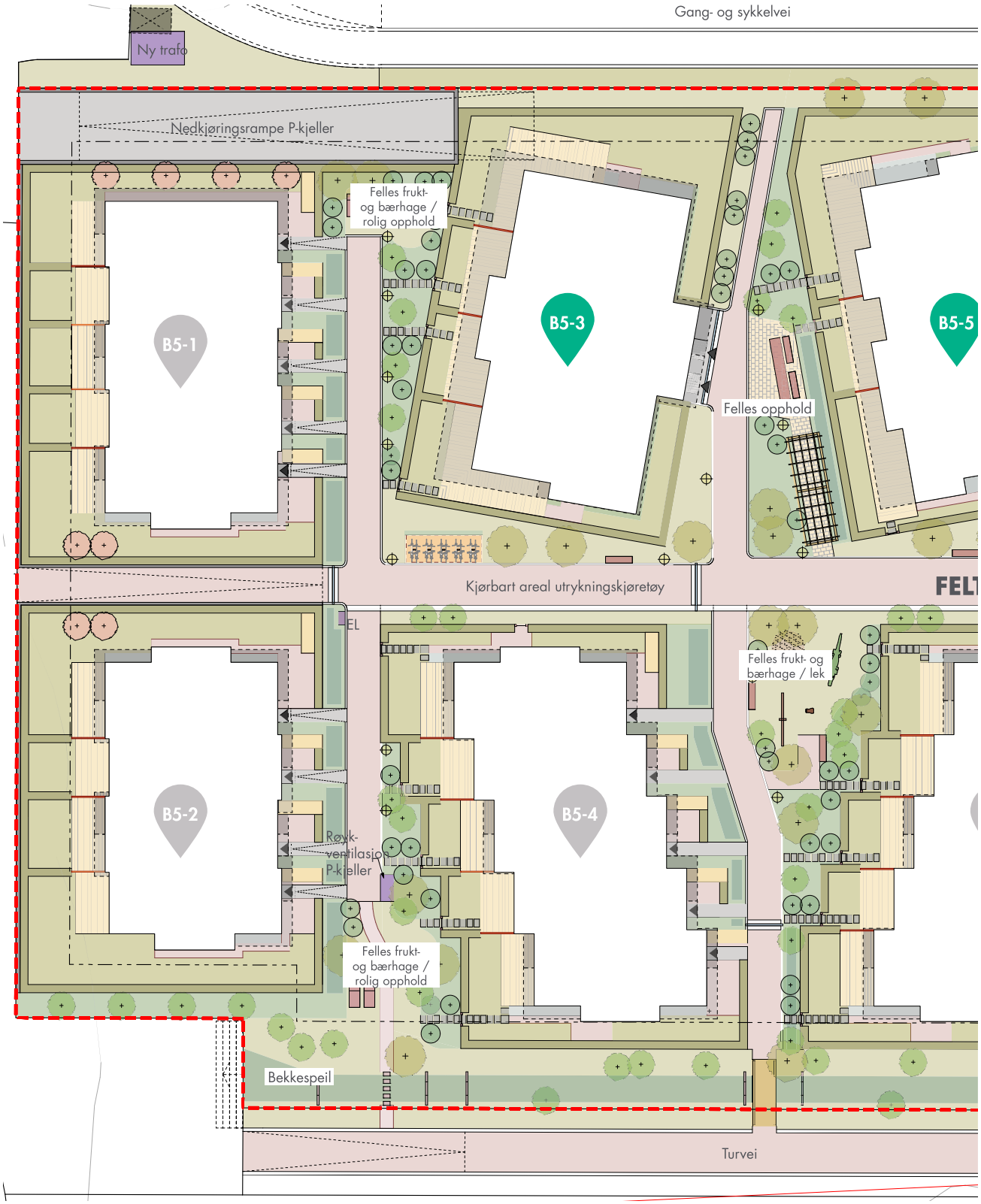


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

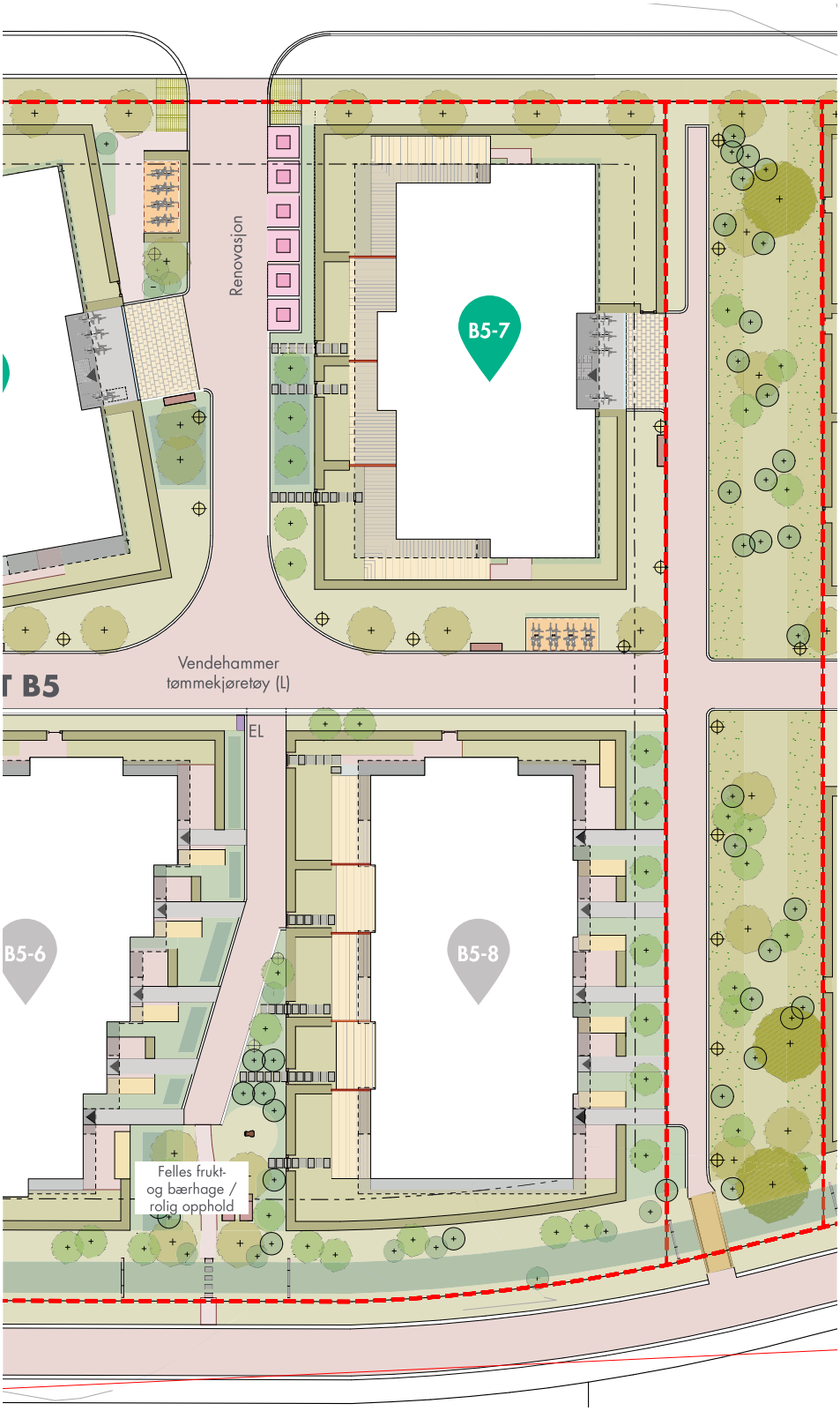
OVERSIKTSBILDE



UTOMHUSPLAN



UTOMHUSPLAN



Prosjektområde
Eiendomsgrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bygg fotavtrykk
Bygg takutstikk og møneretning
Inngang
Markterrasse
Skillevegg
Privat sykkelbod
Hageport
Fast dekke, stabilisert grus
Kostet betong
Natursteinsdekke
Gressplen
Eng (friområder)
Regnbed
Plantefelt
Oppstammet tre
Lite tre / stor busk
Busk / bærbusk
Bøkehekk
Kantstein
Trakkhelle
Mur
Vannrenne
Terskel, naturstein
Gangbro
Sykkel-P
Sykkel-P med overdekning
Møblering, sittelementer
Møblering,pergola-gang
Lek
Renovasjonspunkt, nedgravd løsning
Belysningspunk

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, kummer og liknende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng. Leveranse av gress, vegetasjon, lekeplasser og materialbruk på harde flater er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike i forhold til utomhusplanen.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

HUS B5-3

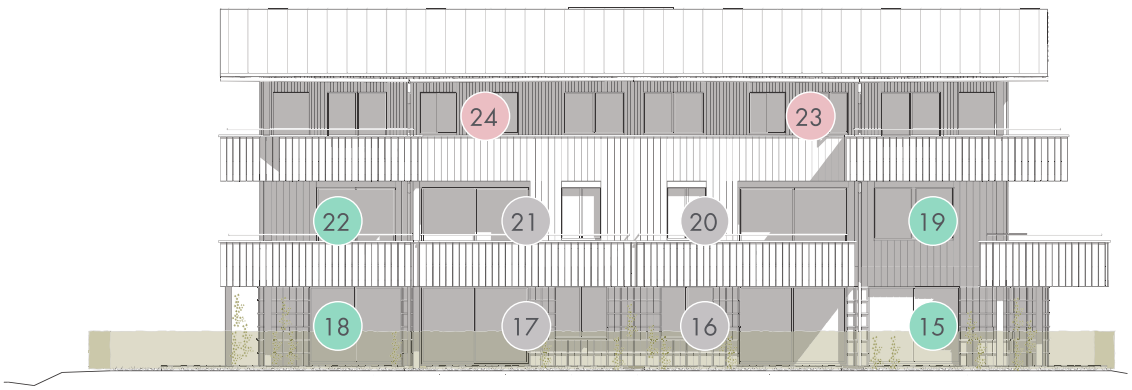


LEILIGHETSOVERSIKT – HUS B5-3

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



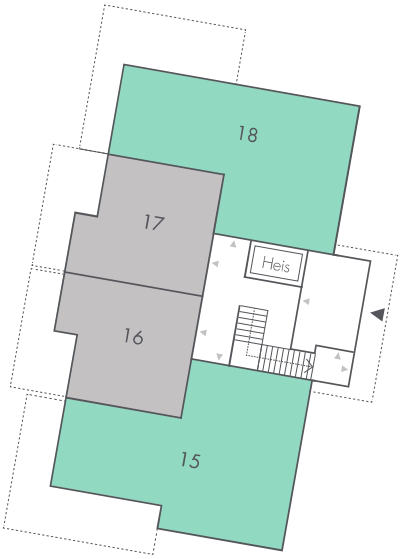
FASADE NORDØST



FASADE SØRVEST

ETASJEPLAN – HUS B5-3

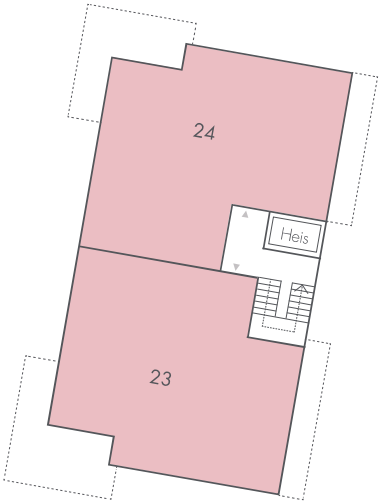




Plan 1



Plan 2



Plan 3

FASADER – HUS B5-3



FASADE NORDØST



FASADE SØRVEST

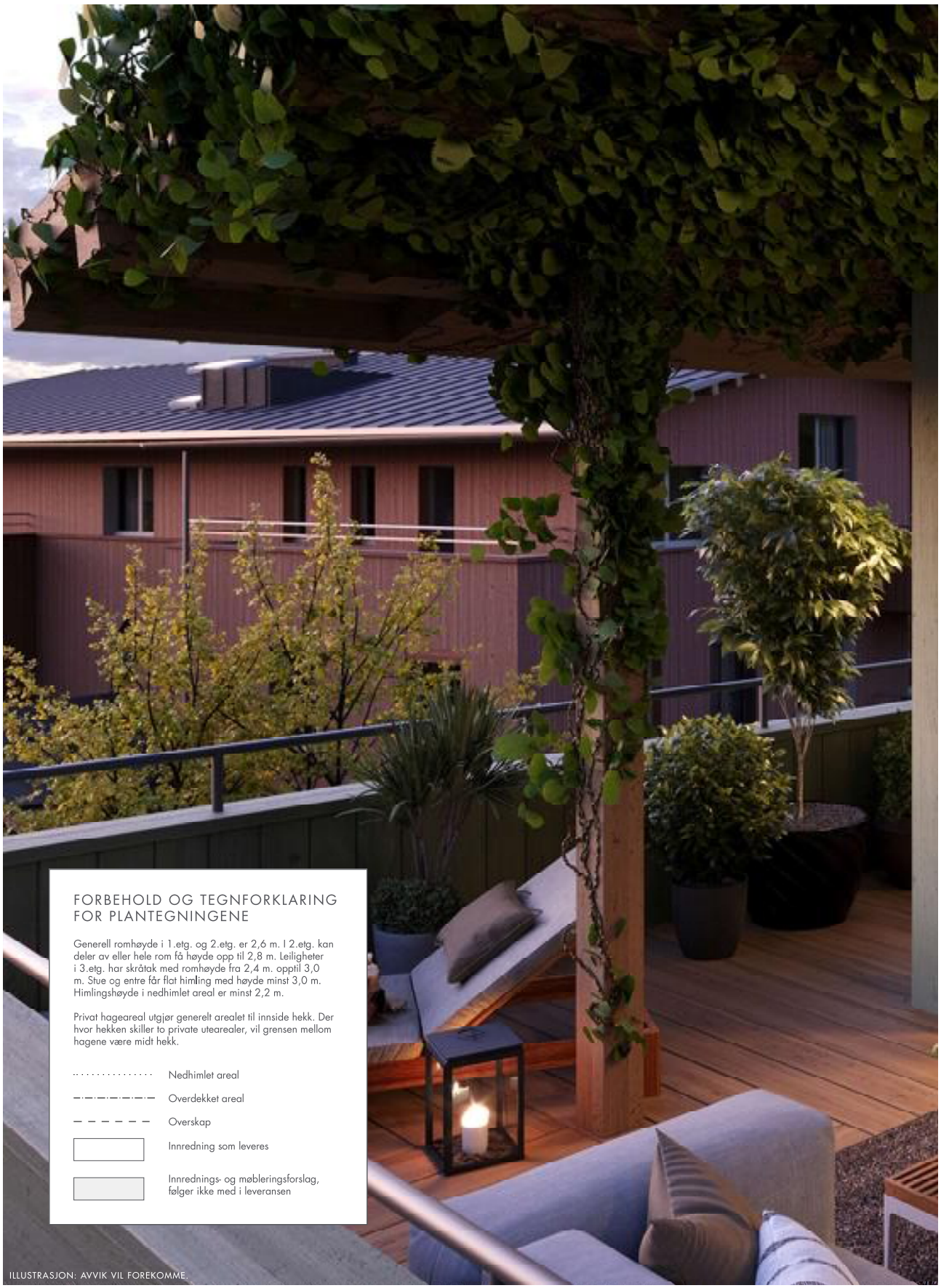
FASADER – HUS B5-3



FASADE NORDVEST



FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i 1.etg. og 2.etg. er 2,6 m. I 2.etg. kan deler av eller hele rom få høyde opp til 2,8 m. Leiligheter i 3.etg. har skråtak med romhøyde fra 2,4 m. opptil 3,0 m. Stue og entre får flat himling med høyde minst 3,0 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER:
HUS B5-3





2 ROM
40 M² BRA

ETG:	1
P-ROM:	39,5 m²
UTEPLASS:	26,5 m²







ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
INNGANGS-PARTI, TRAPPEROM	60x60 cm terazzoflis i hoved-inngang og trapperom i 1.etg. Betongtrapper med slipt overflate eller terrazzoflis.	Sparklet og malt. Hus B5-3 leveres med malte trepaneler i felles inngangsparti.	Treulitthimling, farge natur. Hus B5-3 leveres med malte trepaneler i himling i felles inngangsparti.
KORRIDORER	Teppe i korridorer.	Sparklet og malt.	Treulitt, akustikk korridorplank.
HEIS	Samme fliser som i hovedinngang eller teppe.	Rustfritt stål.	Opal glass med belysning over eller rustfritt stål.
GARASJE	Betong.	Betong støvbundet hvit. Søyler og enkelte vegger kan få annen farge.	Garasjehimling der det er behov, mineralull, lys fiberduk. Himling av betong støvbindes.
ENTRE	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt betong/gips. Ikke taklist. Leiligheter i 1. og 2.etg. synlig V-fuge i betonghimling. Leiligheter i 3.etg. Får deler av entre romhøyde på 3,0 m.
STUE	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge. Ikke taklist. 3.etg. Sparklet og malt gips. Farge følger interiørkonsept.
SOV 1 (HOVED)	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge. Ikke taklist. 3.etg. Sparklet og malt gips. Farge følger interiørkonsept.
SOV 2 OG 3	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge. Ikke taklist. 3.etg. Sparklet og malt gips. Farge følger interiørkonsept.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Belysning.	Skjult sprinkleranlegg.	Innfelt postkasseanlegg i felles inngangsparti. Felles infoskjerm. Det leveres 3 sett nøkler og/eller brikker til alle dører som beboerne skal ha tilgang til.
Belysning.	Skjult sprinkleranlegg.	
Lamper innfelt i tak.		Speil. Håndløper.
Belysning.	Sprinkleranlegg, åpent.	Det leveres GSM portåpner med mulighet for å åpne porten via mobiltelefon.
Downlights i tak. Ringeklokke med lydsignal ved inngangsdør til bolig. Stikk på vegg.	Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode.	Entredør med kikkehull og FG godkjent lås, levert i farge valgt av arkitekt. Det leveres ikke garderobeskap som standard. Sikringsskap innfelt i vegg i entre eller gang.
Stikk på vegg, ved tak. IT/TV Punkt (komplett). Lysbryter med dimming ved dør.	Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode.	Vannbåren varme i gulv.
Stikk på vegg, ved tak. Lysbryter med dimming ved dør.	Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Soverom leveres uten oppvarmingskilde.
Stikk på vegg, ved tak. Lysbryter med dimming ved dør.	Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Soverom leveres uten oppvarmingskilde.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
KJØKKEN	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge. 3.etg. Sparklet og malt gips. Farge følger interiørkonsept.
BAD 1	Fliser, 60x60 cm gulvflis. Tre kostnadsfrie alternative fliskombinasjoner. Fug med tilsvarende farge som flis, 2-3 mm tykk.	Kombinasjon av 2 ulike flisformat, 60x60 cm flis (samme som gulv). 10x10 cm flis over brystning. Tre kostnadsfrie alternative flisfarger.	Sparklet og malt nedforet gipshimling. Ved bruk av badekabiner kan det bli metallhimling.
BAD 2	Som bad 1.	Som bad 1.	Som bad 1.
BALKONG	Terrassegulv i tre.	Malt trekledning.	Betong.
UTEPLASS PÅ TERRENG	Terrassegulv i tre.	Malt trekledning.	
INNERDØRER			
OVERGANG HIMLING VEGG			

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk på vegg, ved tak. Belysningslist frest inn i dekkplate under overskap.	Opplegg for oppvaskmaskin Uttrekkbar Slimline kjøkkenhette i stål eller aluminium med LED lys over platetopp. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Type Tapwell TA 5040 eller tilsvarende. Ett greps blandebatteri med høy svingbar og uttrekkbar tut. Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode.	Kjøkkeninnredning med slette glatte malte dører med avstandsstykker på frisider på 10-25 mm. Håndtak i krom og lær. Fronter, dekksider og takforing i samme farge som kjøkkenfront. Tre kostnadsfrie alternative fargebehandlinger, iht. interiørkonsept. Benkeplate; 20 mm høytrykkslaminat. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vannbåren varme gulv.
Innfelte downlights i tak. Speil med integrert belysning. Dobbelt stikk på vegg ved vask. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat.	Servantskap med front i slett, glatt utførelse. Benkeplate og opplegg for vaskemaskin under benk, eller som vaskesøyle. Rettvinklede dusjvegger med rillet glass. Vannbåren varme i badegulv. Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris.
Innfelte downlights i tak. Speil med integrert belysning. Dobbelt stikk på vegg ved vask.	Vegghengt toalett. Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat.	Servantskap med front i slett, glatt utførelse. Der hvor det er vist på kontraktstegning, er det opplegg for vaskemaskin også i bad 2. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Rettvinklede dusjvegger med rillet glass. Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk i treverk, og galvanisert håndløper.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran.	Skillevegger og beplantning (hekk) iht utomhusplan.
		Slette kompaktdører. Leveres i lys farge valgt av arkitekt. Terskel i farge tilsvarende parkettfarge. Vrider i stål.
		I de fleste oppholdsrom trekkes himlingsfargen ned til overkant vindu som et dekorativt element.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder for leilighetene i byggetrinn 1 i Ballerud Hageby. Boligprosjektet Ballerud Hageby ligger i Bærum kommune.

! BALLERUD HAGEBY

Byggetrinn 1 i Ballerud Hageby består av i alt 52 boenheter fordelt på 24 rekkehus og tre leilighetsbygg med til sammen 28 leiligheter.

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for rekkehusene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER
Fasader utføres hovedsakelig med beiset eller malt trekledning i fargepalett utarbeidet av arkitekt.

YTTERTAK
Valgt løsning vil tilfredsstille forskriftenes krav til lyd, brann, bæreevne, isolasjon, tetthet etc. Generelt får takkonstruksjonene papptekking. For de leilighetene som har terrasser over oppvarmet rom, legges tekking med forskriftsmessig fall til sluk og tremmegulv.

HIMLINGER
Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1.etasje og 2.etasje. I 3.etasje er takhøyden minst 2,4 meter ved yttervegg og opp til 3,0 meter under skråtak.

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

Himlingshøyde i nedhimlet areal er minimum 2,2 meter. Dette gjelder spesielt gang og bad.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER
Leveres med overflate i tre innvendig og utvendig. Vinduer og dører leveres utvendig og innvendig malt i farge bestemt fra arkitekt. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I øvrige etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER
Glatte innvendige dører i lys farge. Gjæret listverk med synlige stifter malt i samme farge som dører. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER
Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i byggets underetasje i tilknytning til parkerings-kjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm. Sportsbod utføres med tette vegger, gitter sidevegger og tett dør forberedt for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det vil bli levert vannbåren varme i gulv i stue/ kjøkken og i baderom. Soverom leveres uten oppvarmingskilde. Det leveres fjernavleste individuelle målere på oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet.

VENTILASJON
Det leveres lokalt balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat er plassert i himling i entré, gang eller omkledning. I 3. etasje er aggregatene foreløpig planlagt i himling i omkledningsrom.

ELKRAFT – FORDELING
Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i boligene der dette er mulig ut ifra lyd- og konstruksjonsmessige forhold. I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene.

Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2022.
Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innen-dørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med el-billader. Det leveres et dynamisk energi-styringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

FELLES BELYSNING
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS
Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller. Heis og trapperom fra bakkeplan til kjeller i hus B5-3 skal også betjene rekkehusene på felt B5 og B6 som adkomst til kjeller.

RENOVASJON
Felles nedgravde avfallsbrønner vil bli plassert utomhus, se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjekttilpasning.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

LÅSESYSTEM
Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/ arealer som beboere skal ha tilgang til.

For bygg B5-3 vil heis og trapp til p-kjeller også benyttes av beboere i rekkehus. Det etableres et eget låsesystem for bygget slik at øvrige arealer i 1-3 etasje kun er tilgjengelig for beboerne i dette bygget.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg.

DIGITAL TV/INTERNETT

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Bindingstid er 3 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 300,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er vist med mulig plassering på salgstegninger, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli levert som badekabiner eller plassbygget.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

SALGS-INFORMASJON

! BALLERUD HAGEBY

Boligprosjektet Ballerud Hageby vil bestå av ca. 160 boliger, hvorav 88 er rekkehus og 72 er leiligheter.

Dette prospektet gjelder for byggetrinn 1 som består av tre leilighetsbygg med 28 leiligheter og 24 rekkehus.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

Utbygger er Selvaag Bolig Ballerud AS, org. nr. 998 623 952.

PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som kan selges med parkeringsplass. Plassene (eksklusive gjesteplasser) leveres med el-billader. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget.

Parkeringen i kjeller vil bli organisert som næringsseksjon. Hver enkelt parkeringsplass vil representere eierandel i næringsseksjonen som vil realtilkobles den respektive boligseksjonen.Parkeringsplasser i kjeller selges/tildeles seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av lades ystemet må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig gnr/bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

SYKKELVERKSTED OG SMØREBOD

Det planlegges kombinert sykkelverksted og smørebod for felles benyttelse i tilknytning til parkeringskjelleren.

EIEFORHOLD/ORGANISERING/DRIFT

Boligprosjektet Ballerud Hageby byggetrinn 1 vil grense til felles friområde (fF4) mot nordøst og fremtidig felles torg/ allmenning mot sørvest. Friområdet (fF4) vil bli opparbeidet iht utomhusplanen og ferdigstilt sammen med sluttstilling av boligprosjektets byggetrinn 1. Torg/allmenning mot sørvest og friområdene fF2, 3 og 5 vil ferdigstilles senere i utbyggingen. Friområdene eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby, og vil være felles for Ballerud Hageby, men skal også være åpent for allmenhetens ferdsel og opphold.

Det tas spesielt forbehold om kommunal godkjenning for byggene som er vist på illustrasjon og utomhusplan på friområde fF2. Se side 14 og 15. Det tas også forbehold om at de viste funksjonene på friområde fF2 kan rokkeres internt på området.

ADRESSE – BELIGGENHET

Tomten ligger ved Ballerud golfbane der nedlagte Ballerud hagesenter ligger i dag. Bærum kommune vil tildele adresse på et senere tidspunkt.

Ved siden av boligene planlegger Bærum kommune å bygge en 3-parallell barneskole med flerbrukshall samt barnehage.

RAMMETILLATELSE

Det er sendt inn søknad om rammetillatelse. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING

Ballerud Hageby Sameie planlegges som ett eierseksjons-sameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Alle boligene, ca 160 vil inngå i dette boligsameiet.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass og privat hage på bakkeplan, planlegges terrasser/ uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet (tilgjengelig hos selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkerings-plassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære drifts-utgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 28,50,- pr. kvm BRA pr. mnd.

Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Se prisliste på selvaagbolig.no for felleskostnader for den enkelte leilighet.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Digital TV/internett er stipulert til ca. kr. 300,- pr. mnd.
- Kostnad oppvarming som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet.

! OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Vi planlegger for overlevering i 3. kvartal 2025, men senest 10.07.2026.

Kontrakten for boligkjøpet vil lyde:
Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 660 kalenderdager etter at forbeholdene er bortfalt (se punkt "Særlige forbehold").

Ferdigstillelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferie. Berøres arbeidene av juleferie, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferie. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i den angjeldende ferie.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Selger gjør oppmerksom på geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillelsestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillelsestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

KJØPS-BETINGELSER

PRISER
Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/ leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER
Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva.

Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse.

Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse
- kjøper bekoster garanti
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER
Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppførings-lova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon.

! TILVALG/ENDRINGER

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger.

Alle som kjøper en bolig i Ballerud Hageby vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Morgenstierne, Linstow og Poulsson. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge noen produkter på tvers av konseptene.

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgs-meny. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som

ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

HJEMMEL/SERVITUTTER/RETTIGHETER

Hjemmel til eiendommene som utgjør tomten ligger hos Prosjekt Ballerud AS (915 155 693). Prosjekt Ballerud AS eies 100% av Urban Property Eier AS (923 861 394). Hjemmel overføres direkte fra Prosjekt Ballerud AS til kjøper. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakter med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

! GARANTIER

Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

Christoffer Pedersen
Telefon: 957 23 700
E-post: cp@selvaagbolig.no

Ingar Skjørland Bolkesjø
Telefon: 996 39 981
E-post: isb@selvaagbolig.no

Stian Møller-Karlsen
Telefon: +47 90 07 87 12
E-post: stmk@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24

! OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 585,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal avtalt forskudd, vanligvis 10% av kjøpesummen, innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om komitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt selger for nærmere informasjon.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/ hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ballerud Hageby utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

! SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme-tillatelse og igangsettingstillatelse.

Det tas forbehold om tilfredsstillende byggelåns-finansiering, endelig beslutning om igangsetting i prosjekt-selskapets styre samt forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien innen 01.08.2024.

Dersom utbygger gjør forbehold gjeldende, skal utbygger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppførings-lova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UTLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr 23 om tiltak mot hvit-vasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 337-341 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundehåndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig Ballerud AS, september 2023



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.







DET STARTET MED ET LITE HUS

– Jeg kan bygge boliger til en tredel av den prisen, på en tredel av tiden! Denne friske påstanden fra sivilingeniør Olav Selvaag i 1948 la grunnlaget for det som i dag er Selvaag Bolig.

Bakgrunnen var at Norge manglet over 100 000 boliger etter krigen. Mange familier delte bolig, og noen bodde i hytter, brakker og telt. Landet hadde for lite byggematerialer, arbeidskraft og penger. Politikerne la planer om storstilt boligbygging, men lite skjedde.

Ingeniør Selvaag mente problemet kunne løses ved å bygge mer rasjonelt. Slankere og enklere konstruksjoner vil gjøre byggingen rimeligere, forklarte han i avisinnlegg og artikler, og i brev til alle på Stortinget. Avisen Morgenposten utfordret ham: Hvis han ville bygge, skulle avisen betale. Hvis han sa nei, ville de skrive at han ikke sto for det han sa.

Olav Selvaag takket ja, og Morgenposten fant en tomt på Ekeberg. 27. september 1948 startet to mann arbeidet. Enkelte søndager i byggeperioden kom 4-5 000 mennesker til byggeplassen, nysgjerrige på de nye metodene. Det ble hoppet på gulv og trykket i vegger, og enkelte hadde med egen hammer for å teste bygget.

20. desember sto den vertikaldelte tomannsboligen ferdig. «Ekeberghuset» var bygget tre ganger billigere og tre ganger raskere enn normalt, og 70 000 mennesker kom for å se det. Fagfolk var skeptiske, og mente huset ville ramle ned. Men noen år senere ble Selvaags kontroversielle metoder nye standarder for boligbygging, og huset står der fortsatt, 75 år etter.

«EKEBERGHUSET»









4 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG BOLIG

VERSJON 1, SEPTEMBER 2023

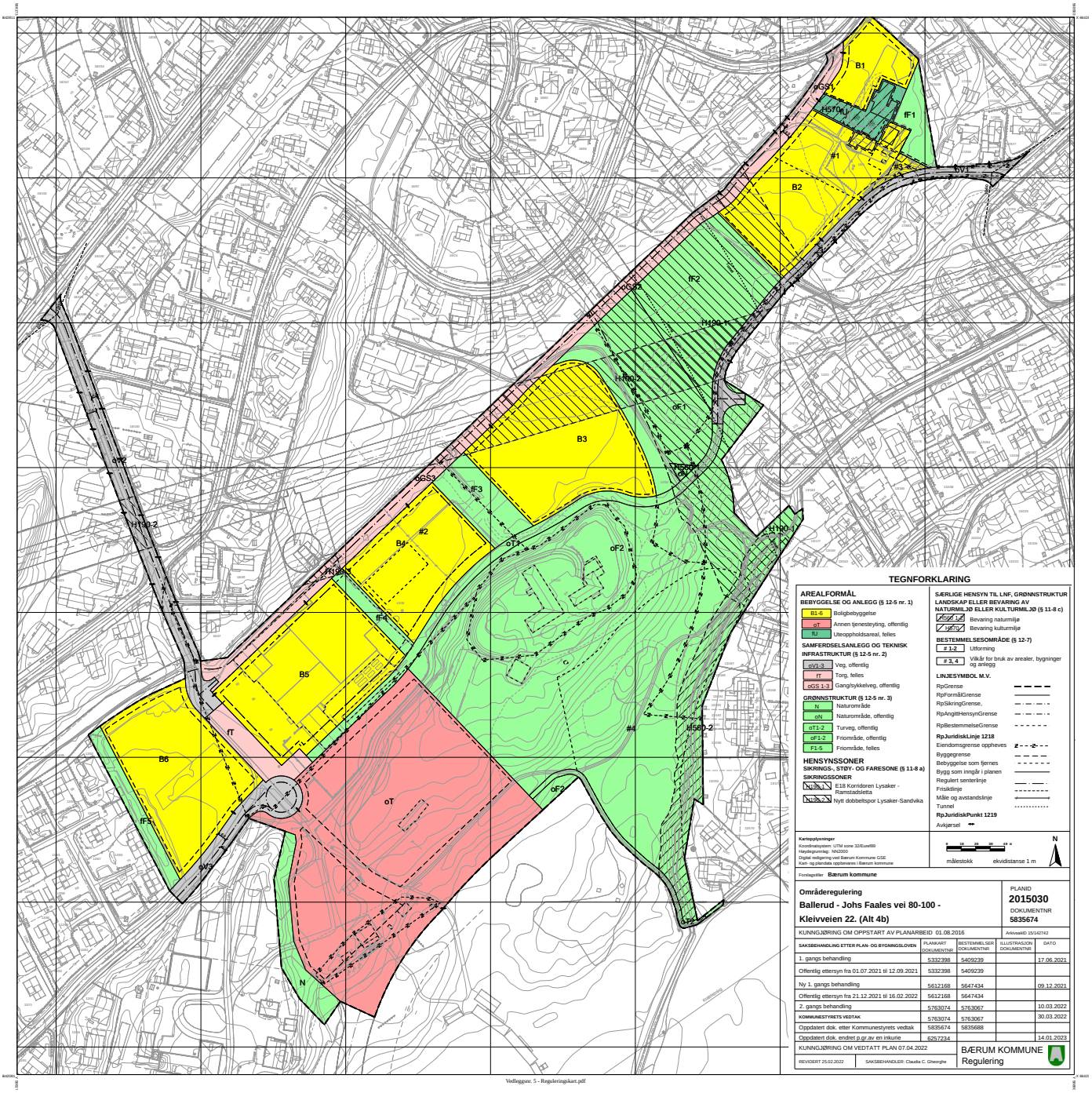
BALLERUD
HAGEBY

SELVAAG BOLIG

KONTAKT:

Stian Møller-Karlsen, 900 78 712, stmk@selvaagbolig.no
Ingar Skjørland Bolkesjø, 996 39 981, isb@selvaagbolig.no
Christoffer Pedersen, 957 23 700, isb@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/ballerudhageby



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- B1-6 Boligbebyggelse
- oT Annen tjenesteyting, offentlig
- fU Uteoppholdsareal, felles

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

- oV1-3 Veg, offentlig
- fT Torg, felles
- oGS 1-3 Gang/sykkelveg, offentlig

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

- N Naturområde
- oN Naturområde, offentlig
- oT1-2 Turveg, offentlig
- oF1-2 Friområde, offentlig
- F1-5 Friområde, felles

HENSYNSSONER

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

SIKRINGSSONER

- H190_1 E18 Korridoren Lysaker - Ramstadsletta
- H190_2 Nytt dobbeltspor Lysaker-Sandvika

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

- H560_1/2 Bevaring naturmiljø
- H570_1 Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

- # 1-2 Utforming
- # 3, 4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

LINJESYMBOL M.V.

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense,
- RpAngittHensynGrense
- RpBestemmelseGrense

RpJuridiskLinje 1218

- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som fjernes
- Bygg som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Tunnel

RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel

Kartopplysninger
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Digital redigering ved Bærum Kommune GSE
Kart- og plandata opphavsrett i Bærum kommune

målestokk ekvidistanse 1 m

Forslagsstiller **Bærum kommune**

Områderegulering

Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22. (Alt 4b)

PLANID **2015030**
DOKUMENTNR **5835674**

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 01.08.2016 — ArkivsakID 15/142742

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
1. gangs behandling	5332398	5409239		17.06.2021
Offentlig ettersyn fra 01.07.2021 til 12.09.2021	5332398	5409239		
Ny 1. gangs behandling	5612168	5647434		09.12.2021
Offentlig ettersyn fra 21.12.2021 til 16.02.2022	5612168	5647434		
2. gangs behandling	5763074	5763067		10.03.2022
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	5763074	5763067		30.03.2022
Oppdatert dok. etter Kommunestyrets vedtak	5835674	5835688		
Oppdatert dok. endret p.gr.av en inkurie	6257234			14.01.2023

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 07.04.2022

REVIDERT 25.02.2022 — SAKSBEHANDLER: Claudia C Gheorghe

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

U T K A S T V E D T E K T E R

for

[Ballerud Hageby 1 Sameie] org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er [Ballerud Hageby 1 Sameie]. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av [159] boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Bærum kommune. Seksjonene er fordelt på rekkehus og leilighetsbygg

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Markterrasser]
- [Privat uteareal]
- [Annet]

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon parkering fastsettes egen sameierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

2. Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registrerer på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp,pergola, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

BESKYTTET

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal
Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Selvaag Bolig ASA] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Selvaag Bolig ASA] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner evt. andrer eiersekjsonssameier som blir etablert innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby. Retten kan bli tinglyst.

Det tas forbehold om at boder som ikke blir tilknyttet boligseksjoner iht denne bestemmelse, kan bli seksjonert som en eller flere næringsseksjoner.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er ca 195 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringssekjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Ballerud Hageby Garasjesameie.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av næringsseksjon parkering (Garasjesameiet).

Sameiere i næringsseksjon parkering er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Ballerug Hageby gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selger eller overføre disse til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon parkering ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Ballerud Hagby ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Ballerud Hageby 1 Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Ballerud Hageby 1 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet, jfr vedtektene for Garasjesameiet.
Garasjesameiet kan bli etablert med egen administrasjon og eget styre, jfr. vedtekter for Garasjesameiet vedlegg X.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing

BESKYTTET

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Ballerud Hageby 1 Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg X.

Inntekter og kostnader vedr. Garasjesameiet kan føres i et eget underregnskap under Ballerud Hagbey 1 Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

BESKYTTET

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis i leilighetsbygg skal fordeles på seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel: ¼ del på samtlige boligseksjoner iht sameierbrøk. ¾ del på seksjoner i leilighetsbygg iht innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader til drift, vedlikehold og renhold av trappeløp i leilighetsbygg skal fordeles på seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel; ¼ del på samtlige boligseksjoner iht sameierbrøk. ¾ del på seksjoner i leilighetsbygg iht innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles og avregnes iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Det samme gjelder kommunalt vann- og avløp dersom det installeres individuelle måler i hver eierseksjon.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegg og p-plasser i næringsseksjon parkering fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. Garasjesameiet vedtekter, se vedlegg X

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

BESKYTTET

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

BESKYTTET

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

BESKYTTET

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Ballerud Hageby», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Ballerud Hageby" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 160 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Utbygger] Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Ballerud Hageby" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Ballerud Hageby".

ooOoo

BESKYTTET

Informasjonsmøte 2
Ballerud Hageby felt B5

Onsdag 11. mars 2026

SELVAAG BOLIG

Agenda

- Generell informasjon og aktivitet i Ballerud Hageby.
- FDV-dokumentasjon og reklamasjoner.
- Oppgjør.
- Informasjon fra OBOS ang. sameiet og styre

SELVAAG BOLIG

Deltakere:

- Selvaag Bolig:
  - Geir Liengen, prosjektsjef
  - Randi E. Smalås, kundekonsulent
  - Nils Gunnar Egenæs
- Selvaag Eiendomsoppgjør:
  - Anita Måna
- OBOS Eiendomsforvaltning AS Nybygg:
  - Espen Jørgensen



SELVAAG BOLIG

Informasjon

- Presentasjon/ referat sendes ut etter møtet.
- Generelle spørsmål vil besvares underveis i møtet. Ved spørsmål for hver bolig, kan disse sendes inn på mail res@selvaagbolig.no.
- Praktisk informasjon i forbindelse med innflytting for leilighetene blir sendt ut før påske.
- Overtakelsesdatoer for rekkehusene sendes ut i løpet av neste uke.
- Etter overtagelse vil dere motta en kundeundersøkelse utsendt fra Prognosesenteret.

- Hold oss oppdatert vedrørende evt. ny adresse, epost, mobil etc.

SELVAAG BOLIG

Ballerud Hageby
Orientering om prosjektet



SELVAAG BOLIG

Ballerud Hageby
Orientering om prosjektet

- Totalt 72 leiligheter og 91 rekkehus

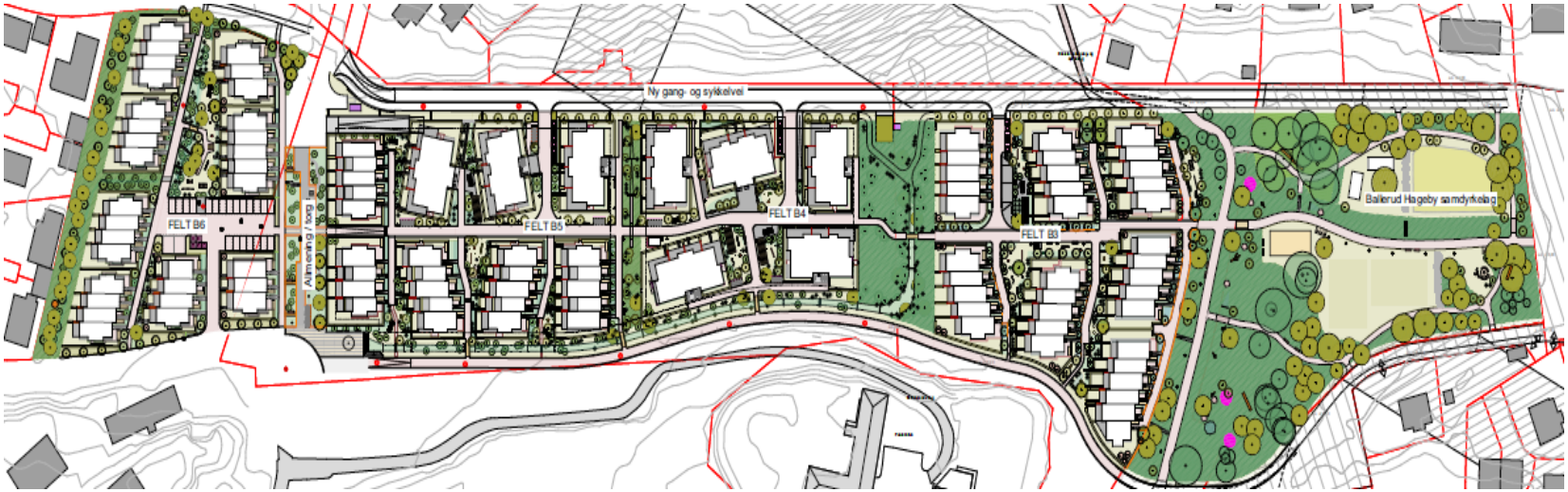
- B5: 28 leiligheter – overlevering april 2026
  24 rekkehus – overlevering mai og juni 2026
- B4: 44 leiligheter – planlagt overlevering september 2026
- B3: 36 rekkehus – planlagt overlevering august og september 2026
- B6: 31 rekkehus – planlagt overlevering Q3/Q4 2027

- Friområder tilknyttet feltet ferdigstilles med respektive felt.
- Friområde mot nord/øst ferdigstilles senest med B6.
- Torg ferdigstilles senest med B6.

- Gjønnesveien og første del av Blåtoppveien er planlagt asfaltert i uke 15, men stram framdrift på noe av arbeidet så det kan bli forsinket.

SELVAAG BOLIG

Ballerud Hageby
Orientering om prosjektet



SELVAAG BOLIG

Ballerud Hageby
Orientering om prosjektet

- Feltene B3, B4 og B5 er seksjonert og etableres i første omgang som eget sameie.
- Prosessen med seksjonering av felt B6 settes i gang i disse dager og dette vil i første omgang også bli eget sameie.
- De to sameiene er planlagt sammenslått av Selvaag Bolig slik at hele Ballerud Hageby vil være ett boligsameie til slutt.

SELVAAG BOLIG

Ballerud Hageby

Orientering om prosjektet

Kartutsnitt av adresseringsområde



Feltene B4 og B5

SELVAAG BOLIG

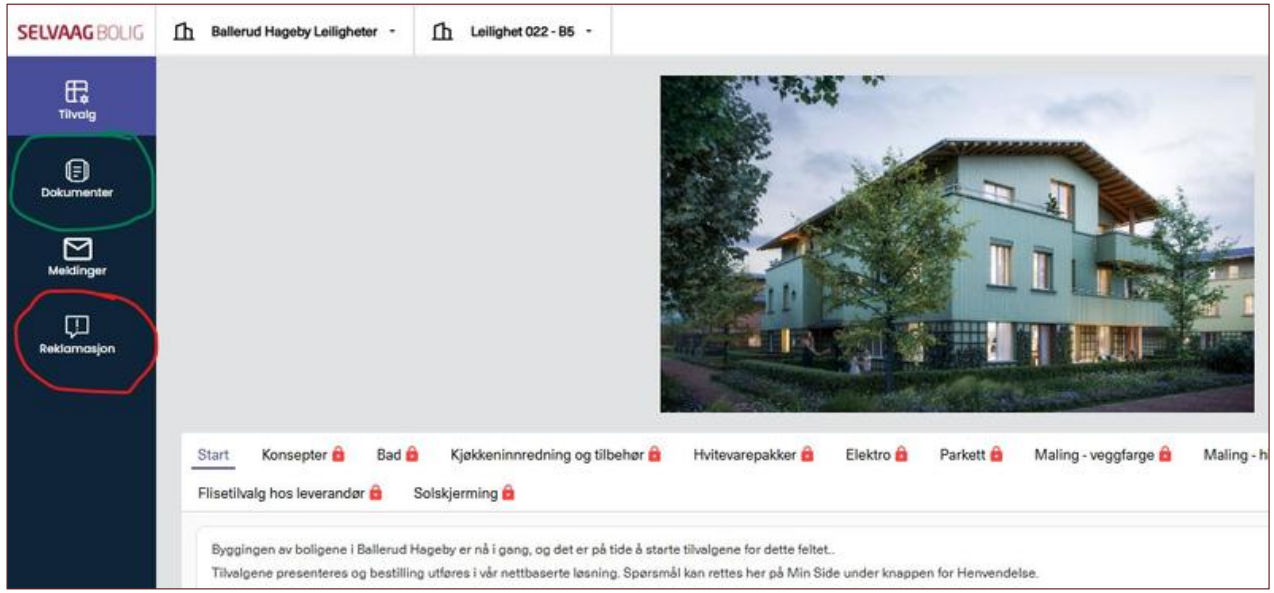
Ballerud Hageby
Orientering om prosjektet



Felt B3

SELVAAG BOLIG

FDV i Viscenario



FDV med relevante dokumenter for boligen ligger under knappen Dokumenter i Viscenario.

- Tegninger
- Brukerveiledninger
- Produktinformasjon

REKLAMASJONER:

- Én sak pr. henvendelse.
- Beskriv problemet.
- Legg ved bilde.
- Reklamasjoner må meldes inn fortløpende.
- Begrens skadeomfang/ følgeskader.

SELVAAG BOLIG

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

T-We Basis (inkludert T-We App) — 200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Kanalpakker og strømmeinnhold



Enkeltkanaler — 1–3 poeng per kanal



Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

SELVAAG BOLIG

SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

Kort innføring i betaling og oppgjør i forbindelse med overtagelse av bolig i Ballerud Hageby

SELVAAG BOLIG

Før overtagelse

- Kjøper får tilsendt en e-post fra Selvaag Eiendomsoppgjør senest 4 uker før overtagelse av boligen. Den inneholder:
  - Sluttfaktura som viser restbeløp, omkostninger og evt tilvalg
  - Viktig informasjon om innbetaling, matrikkel og overtagelsesdato
  - Fullmakt ifm overtagelse

  Kjøper får samtidig med dette også tilsendt en egen e-post fra Visma med link til utfylling av nytt oppgjørsskjema.

- Husk:
  - Oppgjørsskjema må fylles ut og signeres med BankID **senest 1 uke før overtagelse**
  - Fullmakt må fylles ut dersom andre enn kjøper møter på overtagelse
  - Faktura må sjekkes slik at tilvalgsbeløpet samsvarer med det som er bestillt

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Innbetaling av restoppgjør

- Fullt oppgjør innbetales innen forfallsdato på fakturaen, som er senest **2 virkedager** før overtagelse. Kid nr bes benyttes.
- Alle innbetalinger må komme fra kjøper eller fra kjøpers norske bankforbindelse
- Faktura og viktig informasjon bes videresendt til deres bankforbindelse dersom kjøpet er lånefinansiert.
- Evt. pantedokument må være oss i hende, **i original, 2 virkedager** før overtagelse, men senest til overtagelsestidspunkt.
- Kjøper får sms fra oss når fullt oppgjør er mottatt eller hvis det er noe som mangler.
- Selgers representant får bekreftelse på e-post om oppgjør er mottatt eller ikke.

SELVAAG BOLIG

Informasjon om Husbankfinansiering

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Husbanken har andre rutiner og lengre behandlingstid enn vanlige banker. For at prosessen skal gå smidig og dere motta nøkler på overtagelsesdagen, anbefaler vi følgende:

- Tilsagnsbrevet fra Husbanken gjennomgås nøye og alle vilkår og forutsetninger overholdes i tråd med det som fremgår der
- Pantedokument leveres til Selvaag Eiendomsoppgjør AS **14 dager før overtagelse**
- Innbetaling av egenkapital bør gjøres **14 dager før overtagelse**

Selvaag Eiendomsoppgjør AS må bekrefte ovenfor Husbanken at både pantedokument og egenkapital er mottatt før Husbanken behandler saken videre.

Midlertidig brukstillatelse blir normalt utstedt rett før overtagelse. Husbanken utbetaler ikke lån før dette er utstedt. Det kan medføre forsinkelser i utbetalingen og påvirke tidspunkt for når du som kjøper kan motta nøkler til boligen

Vi har ikke mulighet til å påvirke behandlingstiden hos Husbanken, og anbefaler at du som kjøper tar høyde for dette i planleggingen. **Nøkler blir ikke utlevert før fullt oppgjør og pantedokument er mottatt.**

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

På overtagelse

- Møt opp på avtalt sted og til avtalt tidspunkt
- Gyldig ID må fremvises
- Dersom du ikke selv møter på overtagelse, må gyldig fullmakt medbringes og ID fremvises av den som har fått fullmakt
- Overtagelsen gjennomføres og overtagelsesprotokoll fylles ut og signeres av både kjøper og selger
- **Nøkler blir kun utlevert dersom fullt oppgjør er innbetalt og evt. pantedokument i original er mottatt.**

SELVAAG BOLIG

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Etter overtagelse

- Skjøte blir tinglyst på kjøper
- Fullføring og reklamasjonsgaranti iht. Bustadoppføringslova §12 forhøyes til 5 % av kjøpesummen fra overtagelsesdato
- Alle kjøpere har tilgang til **kundeweb**; https://sb.webtopsolutions.com/tide/#/innlogging
  Innlogging med telefonnummer.
- Tinglyst skjøte og oppgjørsoppstilling vil bli delt med kjøper på hver enkelt sin kundeweb. Originalt skjøte sendes ikke ut. Kjøpekontrakt, garanti og protokoll blir også å finne på kundeweb.

SELVAAG BOLIG

Kontaktinfo - oppgjør

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Tlf. 915 02 224

Epost: post@selvaagoppgjor.no

Ballerud Hageby Sameie

Infomøte 11.03.2026

Espen Jørgensen
Prosjektansvarlig nybygg
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Agenda

- Forretningsførsel
- Organisering
- Vedtekter
- Budsjett og felleskostnader
- Forsikring
- Beboerportal – Vibbo
- Valg av beboerrepresentanter - interimsstyre

Forretningsførsel

- Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning
  - Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
  - Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
  - Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
  - Deltagelse på årsmøte
  - Håndtering av forsikringssaker
  - Rådgivning av generell karakter
  - Eierskifter
  - Styreportal
  - Beboerportal – Vibbo.no



Organisering

- Ballerud Hageby Sameie
- Eierseksjonssameie med 132 boligseksjoner
- Eiendommen er under seksjonering
- Gnr 12 Bnr 119, Bærum
- Garasjeanlegg – egen næringsseksjon – Ballerud Hageby Garasjesameie
- Drift, vedlikehold og administrasjon ivaretas av Ballerud Hageby Sameie
- Sportsboder - seksjonert som tilleggsareal
- Privat uteareal – seksjonert som tilleggsareal



Ballerud Hageby Felt B3, B4 , B5 og B6

- Sameiet omfatter i dag gnr. 12 bnr. 119
- Tinglyst gjensidig bruks- og adkomstrett til uteareal, gjesteparkering, teknisk rom- og anlegg
- Tinglyst adkomstrettigheter for allmenheten
- Fremtidige eiere av bolig i B6 får p-plass i garasjeanlegg
- Forutsatt i salgsmateriell B3-B4,B5 og B6 skal være ett sameie
- Gnr. 12 bnr. 119 skal slås sammen med felt B6, gnr. 12 bnr. 28 som vil bestå av 31 seksjoner
- Sameiet vil etter sammenslåing bestå av 163 boligseksjoner.



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonslovens bestemmelser
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse, oppfølging beboersaker
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig
- Enkelte bestemmelser om skjevdeling av kostnader mellom blokk- og rekkehusbebyggelse

Felleskostnader

Skal dekke alle av sameiets kostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Driftskostnader for bodarealer, tekniske rom mv
- Drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning
- Kommunale avgifter

Budsjett og felleskostnader

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

• Felleskostnader BLOKK pr kvm pr mnd		kr	32
• Felleskostnader REKKEHUS pr kvm mnd		kr	29
• Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd	kr	300	
• Akonto fjernvarme*		kr	12
• P-plass pr plass pr mnd**		kr	150-200

*Individuell avregning iht måler. Avregning ved Techem Energitjenester

** Kun for de som har kjøpt p-plass

Nivå på felleskostnader kan bli endret.

Startkapital

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet.

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

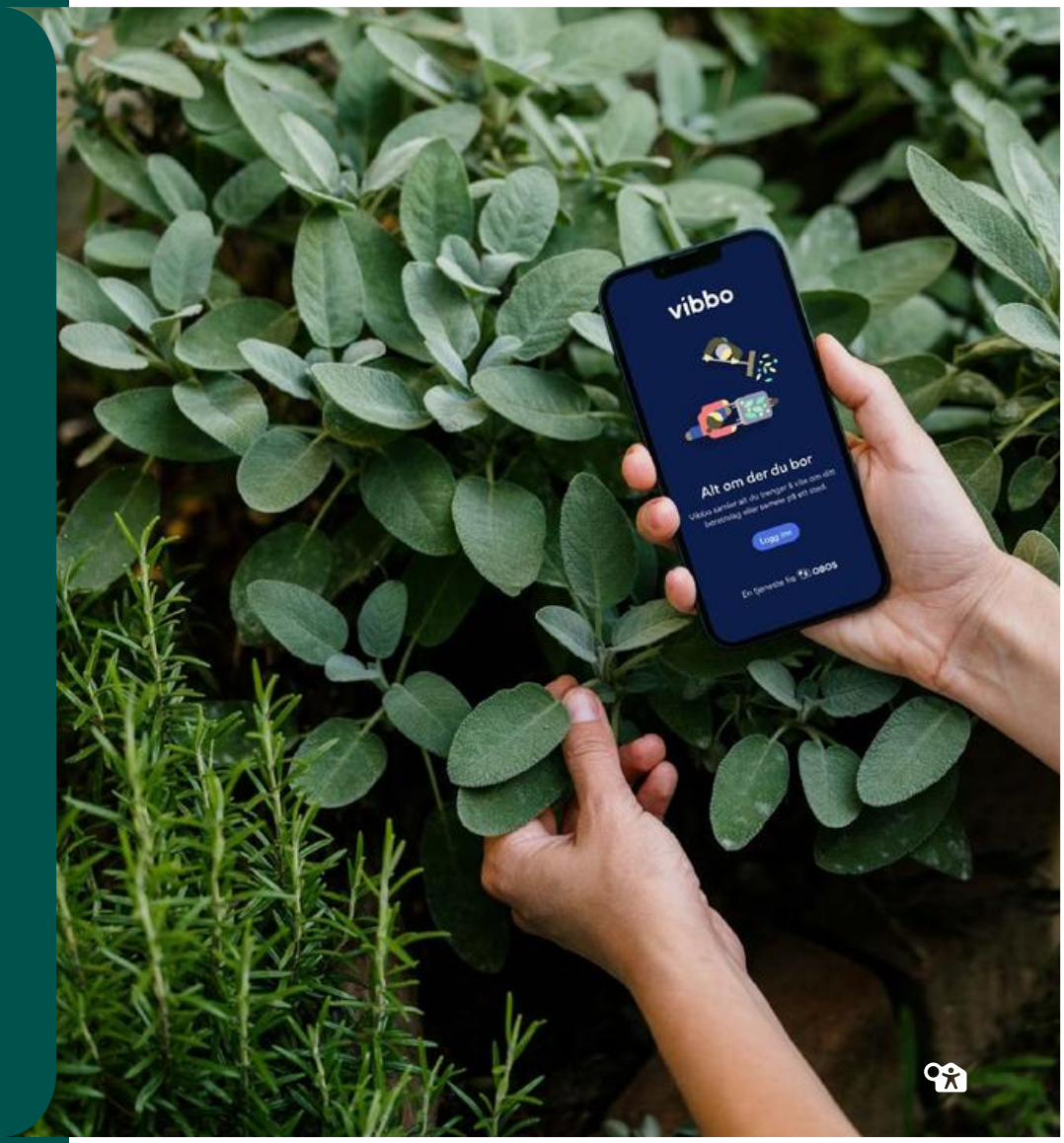
Forsikring

- Tryg Forsikring – avtalnummer ettersendes
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring
- Inkluderer også bla.
- styreansvarsforsikring
- ulykkesforsikring ved dugnad mv.
- Husk å tegne egen innboforsikring!



Vibbo

- Vibbo samler alt som skjer i sameiet
- Følg med på styrets nyheter og viktige varsler
- Finn relevant informasjon organisert etter ulike temaer
- Bruk vibbo.no som din kilde til all nødvendig informasjon om sameiet
- Få en oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder
- Hold din egen kontaktinformasjon oppdatert
- Opprett egne oppslag



Valg av beboerrepresentanter/interimsstyre

- Representanter fra utbygger vil utgjøre styre ved registrering av sameiet i Foretaksregistret
- Dette pga trinnvis innflytting i prosjektet, og prosess med sammenslåing med felt B6
- For overtakelse av fellesarealer, ivaretakelse drift, administrasjon fra overtakelse velges ett interimsstyre/beboerrepresentanter for kjøperne i prosjektet - 3 personer

Beboerrepresentanter/interimsstyre

Beboerrepresentanter/interimsstyre får fullmakt til

- Sørge for drift og forvaltning av sameiet
- Oppfølging/inngåelse av service- og driftsavtaler
- Oppfølging av beboersaker
- Oppfølging av utbygger, evt. reklamsjon fellesareal
- Økonomi og fakturabehandling
- Deltakelse på befaring og overtakelse av fellesarealer
- Honoreres på samme måte som ordinært styre
- Formelt valg av nytt styre – Høsten 2026 ved innflytting i siste byggetrinn

Kandidater

Vil du være med å bidra til at sameiet får en god start?

Vi trenger 3 personer som kan bli med velges som beboerrepresentanter og bli med i interimsstyre



OBOS

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN



SELVAAG BOLIG

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT BALLERUD HAGEBY 1 SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER		**SUM ALLE**
Innkrevde felleskostnader		**9 560 574**
	Felleskostnader	5 389 176
	Tillegg felleskostnader Heis og Trapp - Leil	238 896
	Tillegg felleskostnader Heis og Trapp - Rekkehus	103 638
	Fjernvarme akonto	2 901 864
	Garasje	351 000
	Digital-TV/Internett	576 000
Andre inntekter		**0**
	399 Diverse - leieinntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 560 574**

DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader
Personalkostnader		**34 000**
	5400 Arbeidsgiveravgift	34 000
Styrehonorar		**240 000**
	530 Styrehonorar	240 000
Revisjonshonorar		**14 000**
	671 Revisorhonorar	14 000
Forretningsførerhonorar		**210 000**
	670 Forretningsførerhonorar	210 000
Konsulent og forvaltn.tjen		**20 000**
	673 Konsulenthonorar	20 000
Drift og vedlikehold		**1 130 000**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	200 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	80 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	150 000
	6606 Drift/vedl.hold heiser	200 000
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	75 000
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	350 000
Forsikringer		**640 000**
	7501 Forsikring bygninger	640 000
Festeavgift		**0**
	775 Festeavgift	0
Kommunale avgifter		**2 500 000**
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 900 000
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	600 000
	7720 Eiendomsskatt	0
Kostnader sameie (utomhus, Driftsforening mm)		**0**
	487 Kostnader sameie	0
Energi		**3 151 864**
	620 Elektrisk energi fellesarealer	250 000
	628 Fjernvarme	2 901 864
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**576 000**
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	576 000
Andre driftskostnader		**578 000**
	655 Driftsmaterialer	20 000
	674 Vaktmestertjenester	200 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold	140 000
	678 Snørydding og gressklipping	200 000
	679 Energiavregning	0
	689 Andre kontorkostnader	10 000
	694 Porto/SMS	5 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**9 093 864**

DRIFTSRESULTAT	**466 710**

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		**0**
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader		**0**
	8099 Andre rentekostnader	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**

ÅRSRESULTAT	**466 710**
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD	**300 000**
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	**166 710**

Forutsetninger:	**Antall**	**ca BRAs - BRØK**
Bygg B4_1-5 LEIL	44	3609
Bygg B5_1,2,4,6,8 REKKEHUS	24	3143
Bygg B5_3,5,7 LEIL	28	2079
Bygg B3 - REKKEHUS	*36*	*4802*
Bygg B6 - REKKEHUS	*28*	*3640*
SUM	**160**	**17273**
	snitt m2	108
ANTALL P-PLASSER GARASJEANLEGG	**195**	

Felleskostnader:		
Felleskostnader	**26**	kr pr kvm pr mnd
Tillegg felleskostnader Heis og trapp Leiligheter	**3,5**	kr pr kvm pr mnd
Tillegg felleskostnader Heis og trapp Rekkehus	**0,5**	kr pr kvm pr mnd
Fjernvarme	**14**	kr pr kvm pr mnd
Digital-Tv/Internett	**300**	kr pr leil pr mnd
Felleskostnader garasje*	***150***	kr pr p-plass pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Kostnad til strøm og fjernvarme, variable, og oppgitte tall er estimater.
Det tas forbehold om inflasjon og prisvekst på varer og tjenester.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Utarbeidet av OBOS pr 10.08.2023
Rev01.09.2023 - Skjevdeling heis og trapp

Rev. 30.04.2024 - Kommunale avgifter 2024-nivå

BESKYTTET

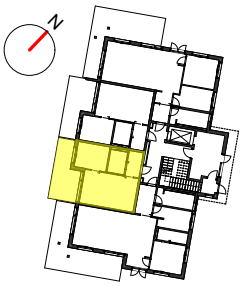
Ballerud Hageby, felt 5

Leilighet 16

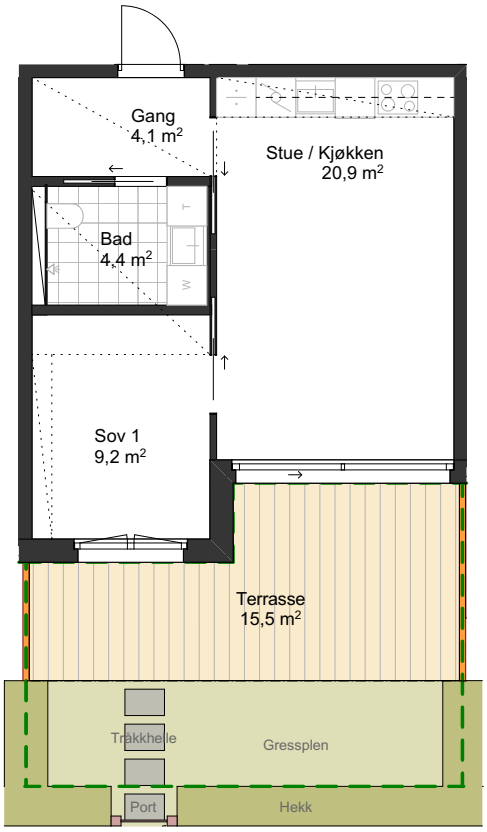
Kontraktstegning

Etasje : 1.etg.
BRA : 40,0 kvm
P-rom: 39,5 kvm
Hage(ink. markterrasse) : 26,5 kvm
Markterrasse : 15,5 kvm
Sportsbod : 5 kvm(i kjeller)









Generell romhøyde i 1.etg. og 2.etg. er 2,6 m. I 2.etg. kan deler av eller hele rom få høyde opp til 2,8 m. Leiligheter i 3.etg. har skråtak med romhøyde fra 2,4 m. opptil 3,0 m. Stue og entre får flat himling med høyde minst 3,0 m.
Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS 3940:2012. Bruksareal for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger. P-rom er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakter med omsluttende vegger.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning. Bygget er ikke ferdig detaljert og mindre endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Antall og plassering av. evt. radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (avhengig av løsning)

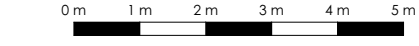
Byggherre:
SELVAAG BOLIG

Arkitekt:
Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL



Innredning som leveres
Søyle

Målestokk 1:100



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614907024
Vedlegg: Nei

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915155693	PROSJEKT BALLERUD AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3201	12	119

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	12	119	0	1	146 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	2	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	3	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	4	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	5	112 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	6	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	7	105 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	8	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	9	105 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	10	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	11	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	12	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	13	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	14	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	15	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	16	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	17	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	18	71 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	19	71 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 348980 Tinglyst: 27.03.2026
STATENS KARTVERK

26.03.2026 14:30

Side 1 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 13:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	12	119	0	20	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	21	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	22	71 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	23	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	24	108 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	25	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	26	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	27	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	28	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	29	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	30	98 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	31	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	32	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	33	98 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	34	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	35	99 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	36	108 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	37	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	38	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	39	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	40	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	41	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	42	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	43	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	44	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	45	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	46	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	47	71 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	48	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	49	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	50	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	51	108 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	52	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	12	119	0	53	102 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	54	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	55	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	56	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	57	102 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	58	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	59	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	60	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	61	123 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	62	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	63	98 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	64	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	65	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	66	98 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	67	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	68	99 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	69	108 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	70	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	71	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	72	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	73	102 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	74	99 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	75	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	76	95 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	77	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	78	105 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	79	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	80	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	81	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	82	106 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	83	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	84	99 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	85	116 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 13:08

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 13:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	12	119	0	86	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	87	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	88	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	89	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	90	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	91	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	92	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	93	40 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	94	78 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	95	108 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	96	115 / 13773	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	12	119	0	97	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	98	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	99	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	100	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	101	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	102	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	103	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	104	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	105	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	106	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	107	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	108	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	109	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	110	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	111	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	112	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	113	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	114	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	115	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	116	133 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	117	143 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	118	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 13:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	12	119	0	119	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	120	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	121	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	122	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	123	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	124	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	125	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	126	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	127	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	128	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	129	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	130	125 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	131	139 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	132	131 / 13773	Boligseksjon	Ja	Ja
3201	12	119	0	133	1 / 13773	Næringsseksjon	Nei	Nei
3201	12	119	0	134	1 / 13773	Næringsseksjon	Nei	Nei
3201	12	119	0	135	1 / 13773	Næringsseksjon	Nei	Nei
3201	12	119	0	136	197 / 13773	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Prosjekt Ballerud AS	915155693		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern	0311	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	12	119	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915155693	Prosjekt Ballerud AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eiersoksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	Se	vedleg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller:		13773		Nevner =		13773													

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/10-25		PAUL BØRSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR PROSJEKT GALGENUD AS	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	12	119	

Dato	Underskrift	Stempel
04.12.25	Kjersti Altstad	BÆRUM KOMMUNE Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameiseksjon bolig
SN = sameiseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato: 24/10-25

Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 12, Bnr 119, Bærum kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

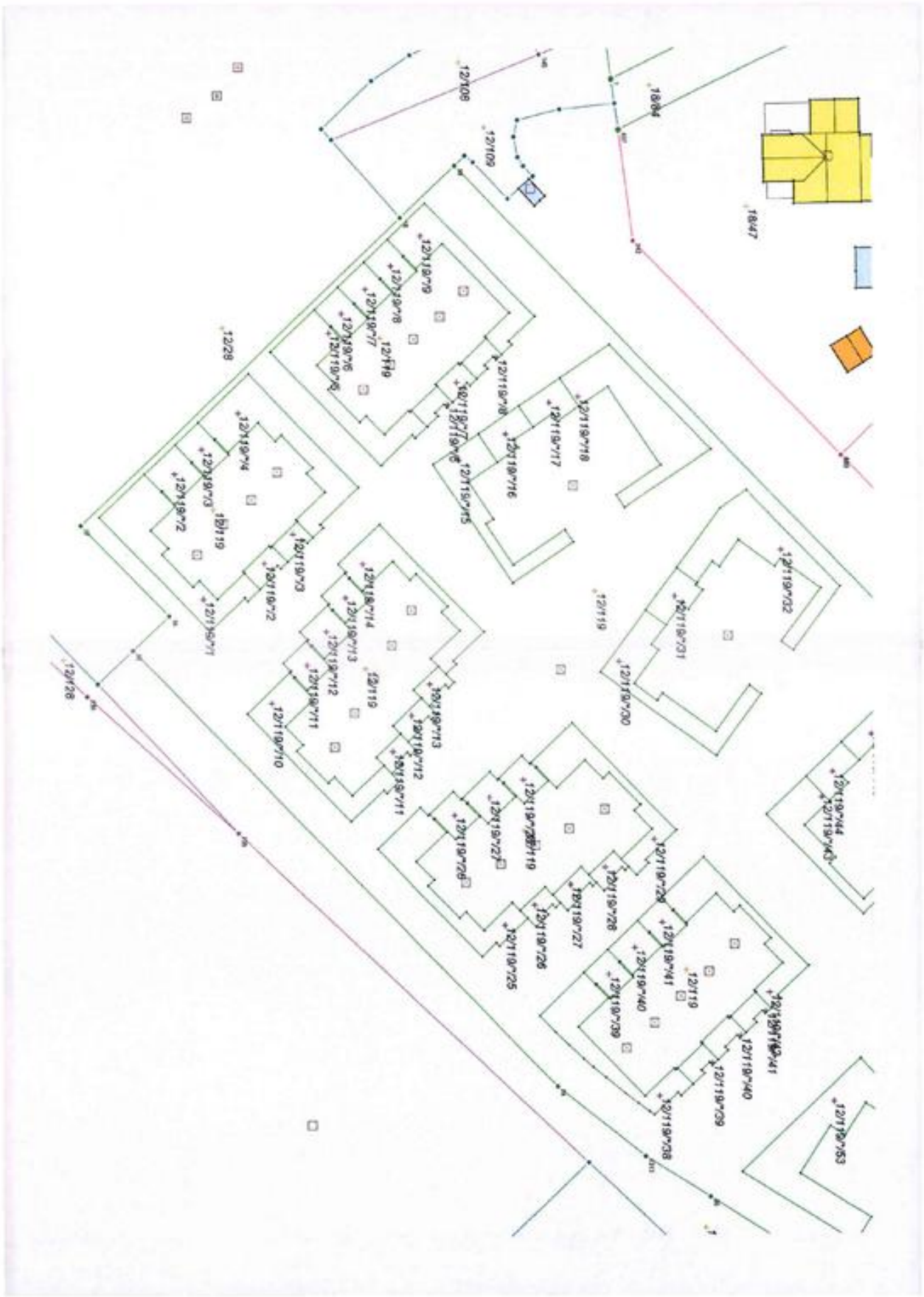
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

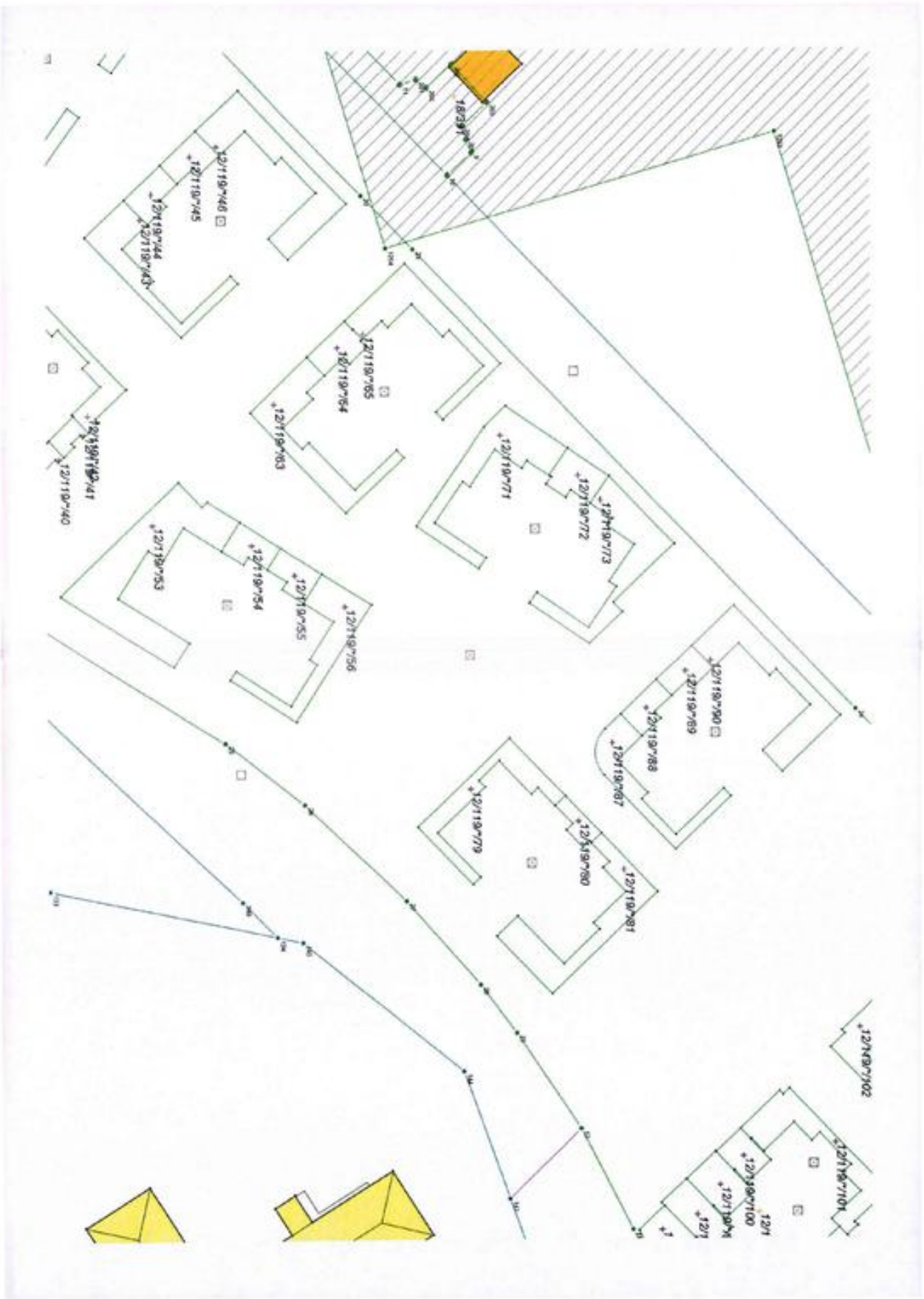
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	146	BG	36	B	108	B	71	B	106	BG	106	B	133	BG				
2	B	125	BG	37	B	115	B	72	B	40	BG	107	B	133	BG				
3	B	139	BG	38	B	125	BG	73	B	102	BG	108	B	139	BG				
4	B	131	BG	39	B	139	BG	74	B	99	B	109	B	125	BG				
5	B	112	BG	40	B	125	BG	75	B	40	B	110	B	139	BG				
6	B	139	BG	41	B	139	BG	76	B	95	B	111	B	133	BG				
7	B	105	BG	42	B	131	BG	77	B	115	B	112	B	133	BG				
8	B	139	BG	43	B	78	BG	78	B	105	B	113	B	139	BG				
9	B	105	BG	44	B	40	BG	79	B	106	BG	114	B	125	BG				
10	B	131	BG	45	B	40	BG	80	B	40	BG	115	B	139	BG				
11	B	139	BG	46	B	78	BG	81	B	106	BG	116	B	133	BG				
12	B	125	BG	47	B	71	B	82	B	106	B	117	B	143	BG				
13	B	139	BG	48	B	40	B	83	B	40	B	118	B	125	BG				
14	B	131	BG	49	B	40	B	84	B	99	B	119	B	139	BG				
15	B	78	BG	50	B	78	B	85	B	116	B	120	B	125	BG				
16	B	40	BG	51	B	108	B	86	B	115	B	121	B	139	BG				
17	B	40	BG	52	B	115	B	87	B	78	BG	122	B	125	BG				
18	B	71	BG	53	B	102	BG	88	B	40	BG	123	B	125	BG				
19	B	71	B	54	B	40	BG	89	B	40	BG	124	B	139	BG				
20	B	40	B	55	B	40	BG	90	B	78	BG	125	B	125	BG				
21	B	40	B	56	B	78	BG	91	B	78	B	126	B	139	BG				
22	B	71	B	57	B	102	B	92	B	40	B	127	B	125	BG				
23	B	115	B	58	B	40	B	93	B	40	B	128	B	131	BG				
24	B	108	B	59	B	40	B	94	B	78	B	129	B	139	BG				
25	B	131	BG	60	B	78	B	95	B	108	B	130	B	125	BG				
26	B	139	BG	61	B	123	B	96	B	115	B	131	B	139	BG				
27	B	125	BG	62	B	115	B	97	B	133	BG	132	B	131	BG				
28	B	139	BG	63	B	98	BG	98	B	139	BG	133	N	1					
29	B	131	BG	64	B	40	BG	99	B	125	BG	134	N	1					
30	B	98	BG	65	B	106	BG	100	B	139	BG	135	N	1					
31	B	40	BG	66	B	98	B	101	B	133	BG	136	N	197	B				
32	B	106	BG	67	B	40	B	102	B	133	BG	137							
33	B	98	B	68	B	99	B	103	B	139	BG	138							
34	B	40	B	69	B	108	B	104	B	125	BG	139							
35	B	99	B	70	B	115	B	105	B	139	BG	140							

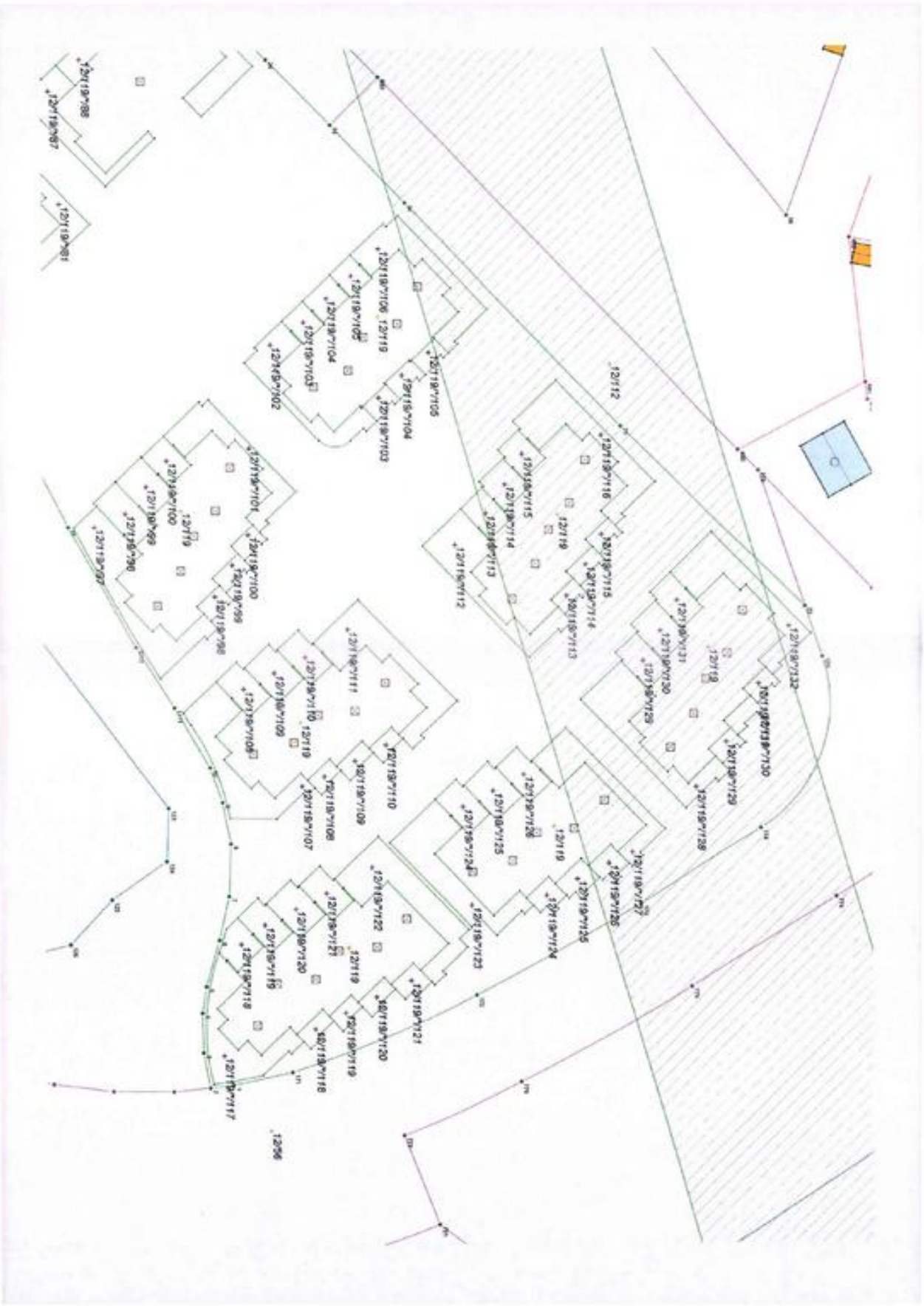
Sum teller:	13773	Nevner =	13773

PAUL BØRSETH for Prosjekt Ballerud AS, org. nr 915 155 693, Hjemmelshaver

BESKYTTET


12/108
12/109
18/84
18/47
12/28
12/29
12/119
12/26


18/39
12/119/146
12/119/145
12/119/144
12/119/143
12/119/165
12/119/164
12/119/163
12/119/141
12/119/140
12/119/71
12/119/72
12/119/73
12/119/53
12/119/54
12/119/55
12/119/56
12/119/90
12/119/89
12/119/88
12/119/87
12/119/79
12/119/80
12/119/81
12/119/102
12/119/101
12/119/100
12/1



Erklæring om samtykke til seksjonering

Selvaag Eiendomsoppgjør AS org. nr. 971 155 477, samtykker med dette i at det blir gjennomført seksjonering av gnr 12, bnr 119 , i Bærum kommune.

Hjemmelshaver til eiendommen er Prosjekt Ballerud AS, org.nr. 915 155 693

Selvaag Eiendomsoppgjør AS org. nr. 971 155 477, er registrert som pant- og urådighetshaver i eiendommen.

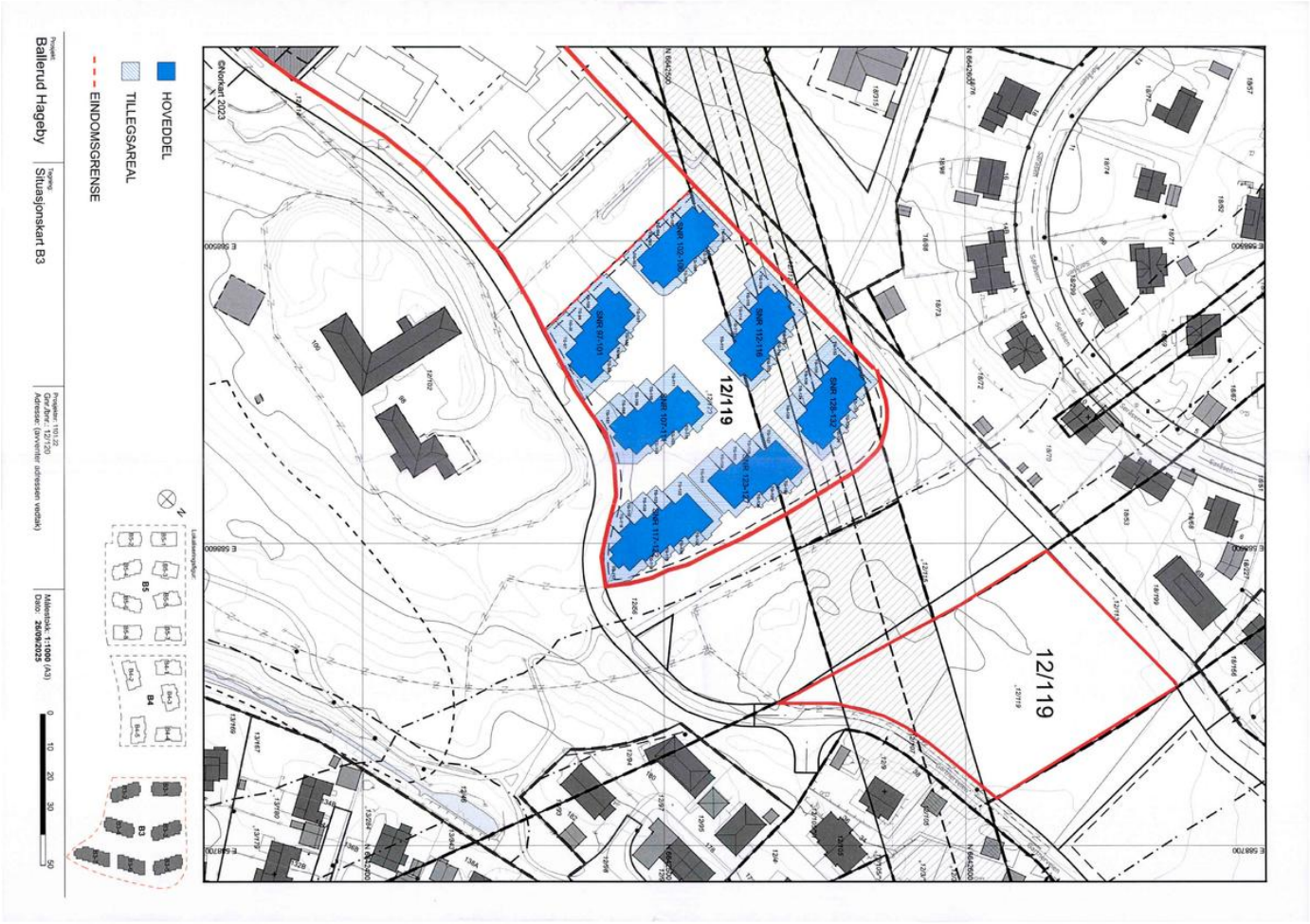
Sted Oslo, dato 4. 11 2025,

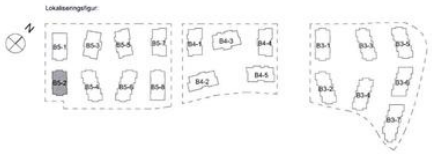
Selvaag Eiendomsoppgjør AS org. nr. 971 155 477

Hege Rørvik Skåland

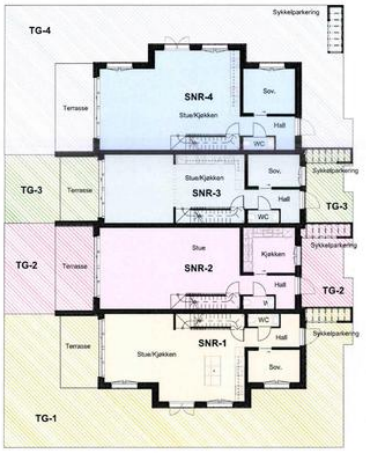
Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF


Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
Situasjonskart B4-B5
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EKSISTERENDE, RIVES
UTVENDIG TRAPP P-KJELLER
EINDOMSGRENSE
12/119
12/119
B5
B4
B5
0
10
20
30
50

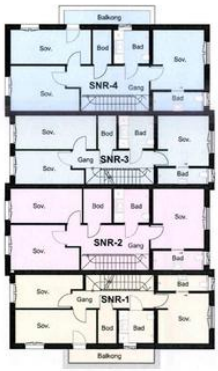

Prosjekt
Ballerud Hageby
Tegning
Situasjonskart B3
Prosjekt: 1301.22
Gnr./bnr.: 12/120
Adresse: (arv'er/ller adressen vedtak)
Målestokk: 1:1000 (A3)
Dato: 20/08/2025
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE
12/119
12/119
B1
B2
B3
B4
B5
B6
0
10
20
30
50



1. etasje



2. etasje

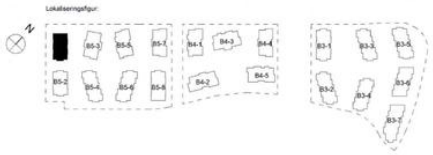


3. etasje

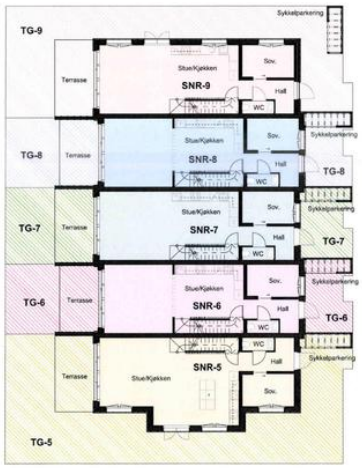


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B5-2 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

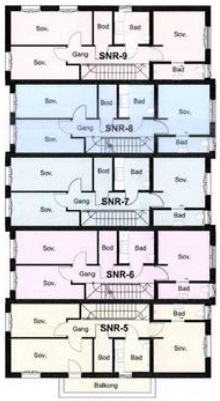
0 2 4 6 10



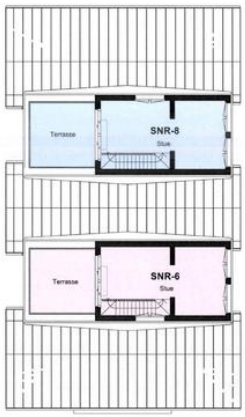
1. etasje



2. etasje



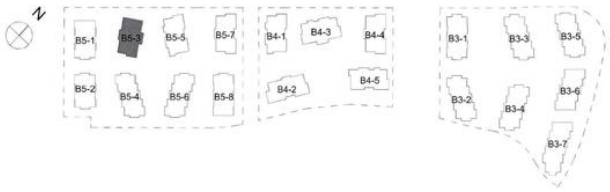
3. etasje



Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B5-1 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-14
SNR-14
TG-13
SNR-13
TG-12
SNR-12
TG-11
SNR-11
TG-10
SNR-10
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B5-4 Seksjoneringstegning
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025

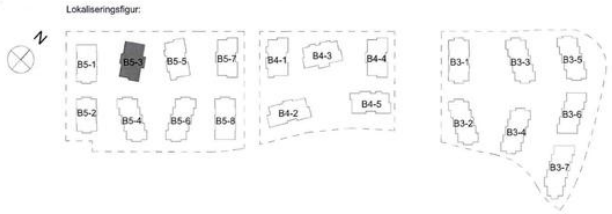
Lokaliseringsfigur:

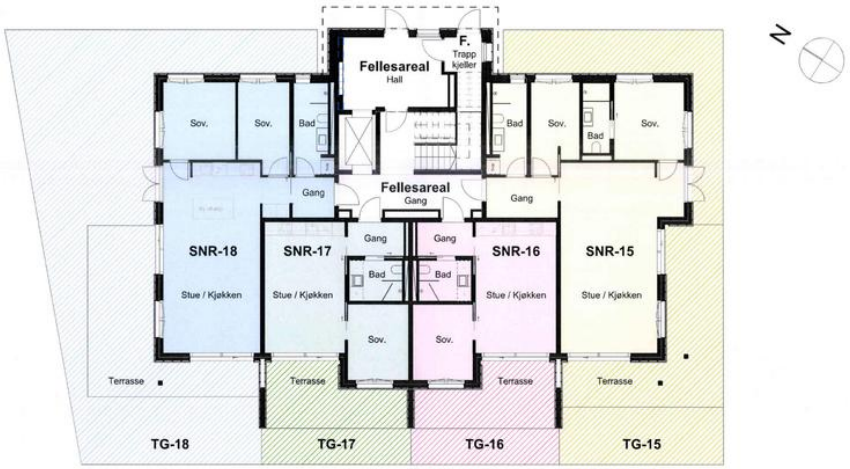




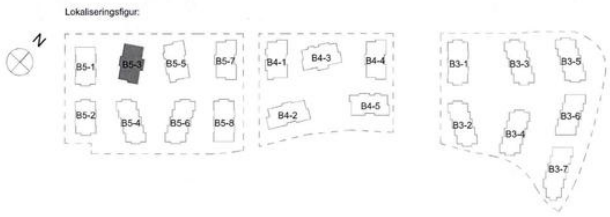
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A4)
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning Underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 21.10.2025 (rev)

0 2 4 6 10



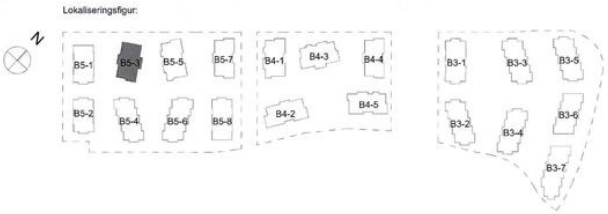


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	





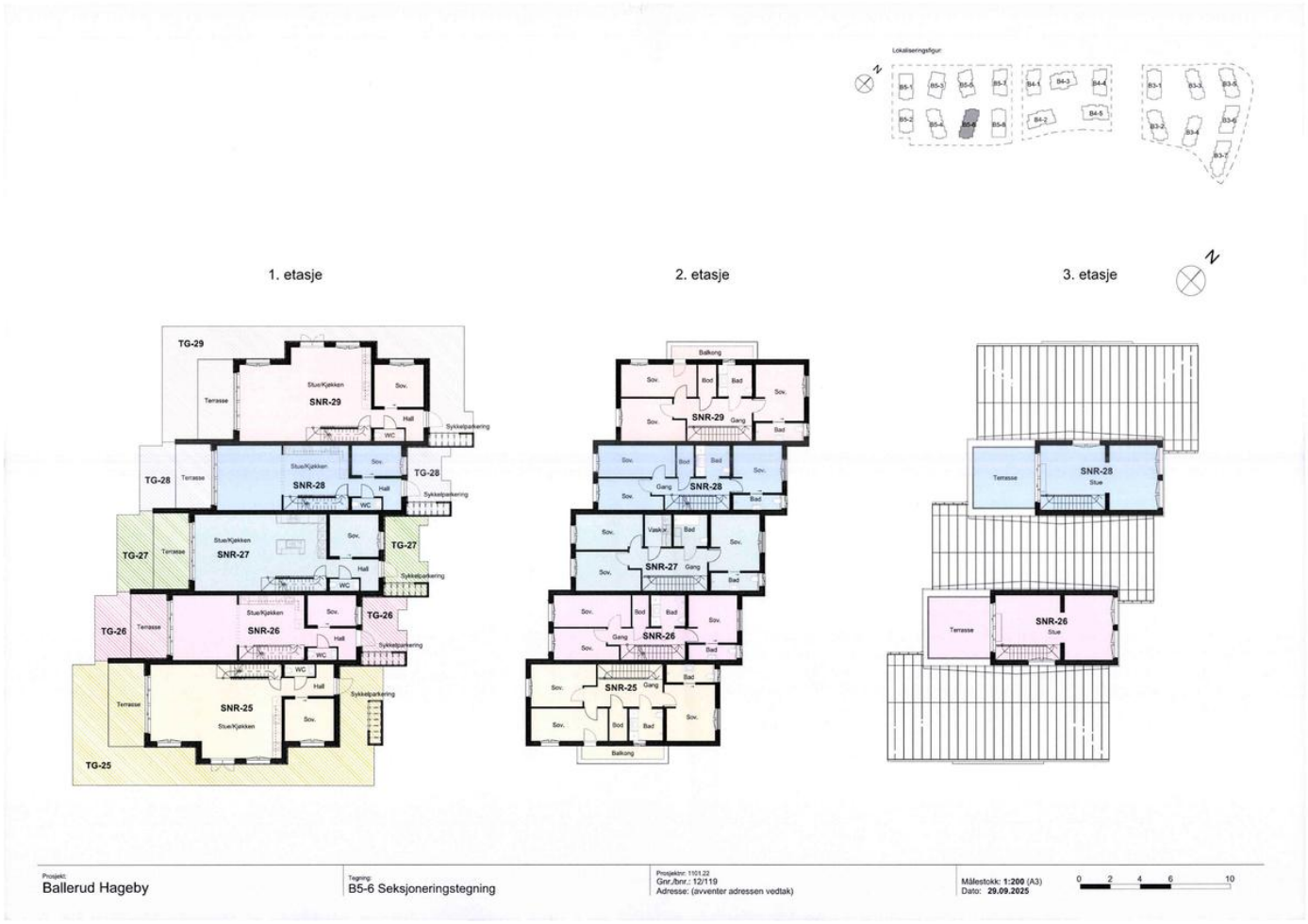
Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B5-3 Seksjoneringstegning 2. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**
0 2 4 6 10

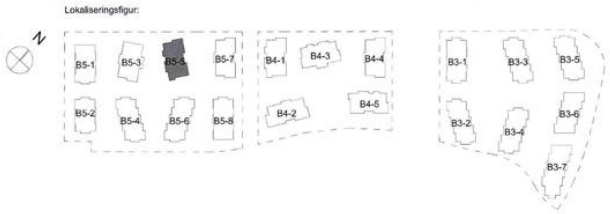




Prosjekt: Ballerud Hageby	Tegning: B5-3 Seksjoneringstegning 3. etasje	Prosjektnr: 1101.22 Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Målestokk: **1:200** (A4) Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-29
TG-28
TG-27
TG-26
TG-25
SNR-29
SNR-28
SNR-27
SNR-26
SNR-25
Terrasse
Balkong
Sykkelparkering
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B5-6 Seksjoneringstegning
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025

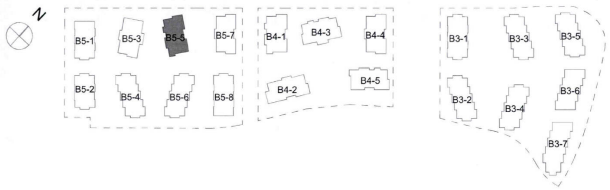


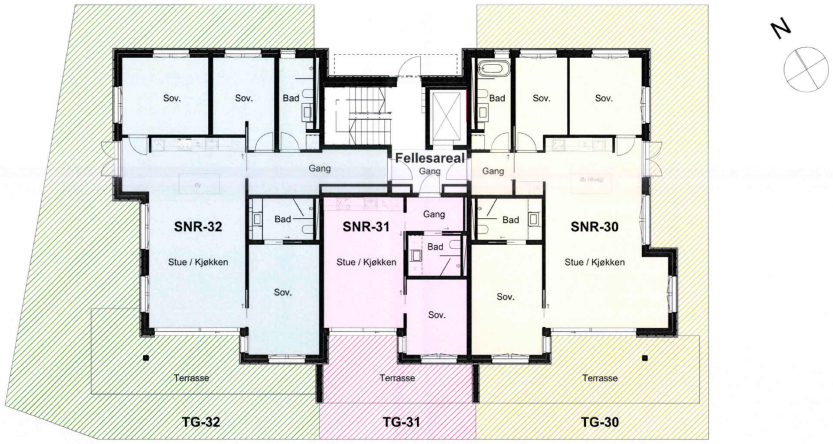


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A4)
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

0 2 4 6 10

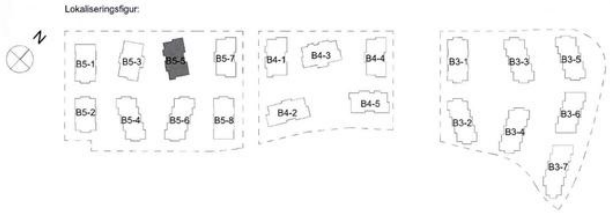
Lokaliseringsfigur:





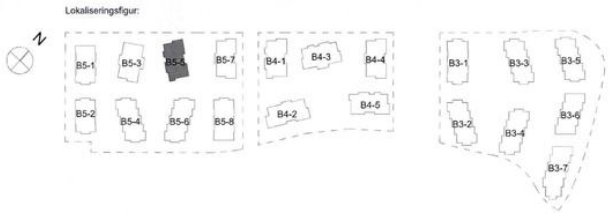
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10





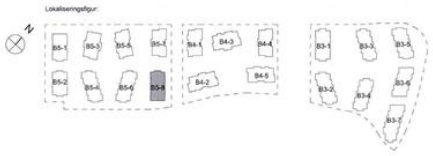
Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B5-5 Seksjoneringstegning 2. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**
0 2 4 6 10



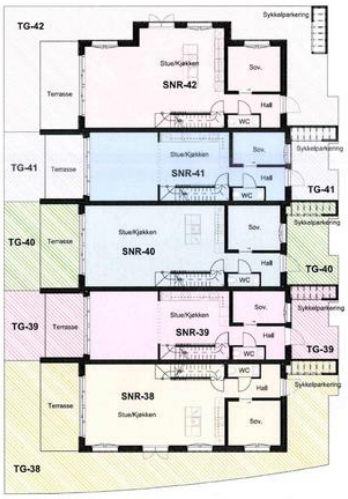


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

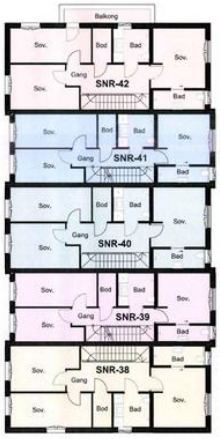
0 2 4 6 10



1. etasje



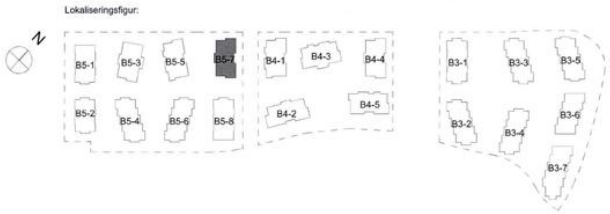
2. etasje



3. etasje



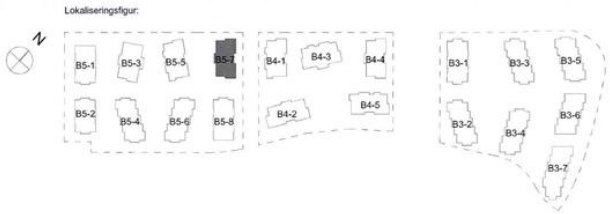
Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B5-8 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning Underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

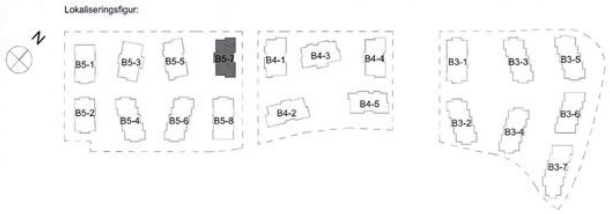
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

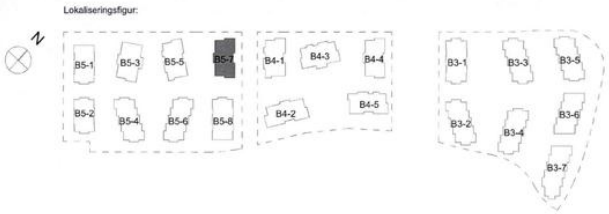
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10





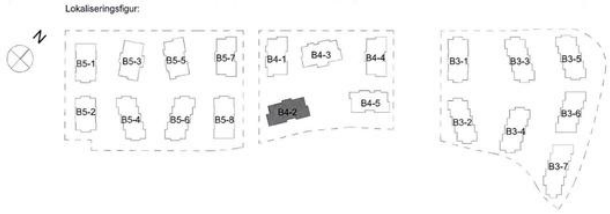
Prosjekt:
Ballerud Hageby

Tegning:
B5-7 Seksjoneringstegning 3. etasje

Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)

Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

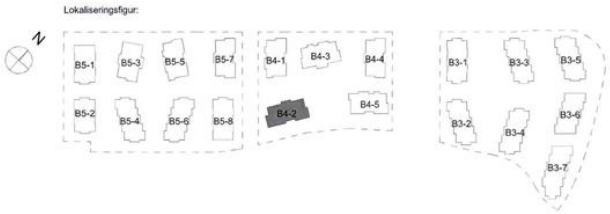


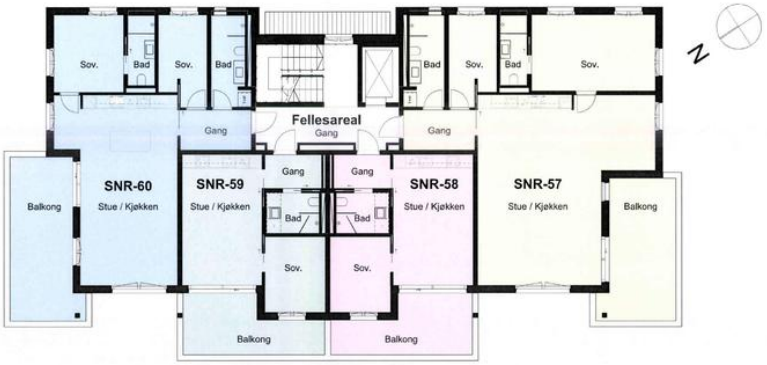


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A4)
Ballerud Hageby	B4-2 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 21.10.2025 (rev)

0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
B5-1
B5-3
B5-5
B5-7
B5-2
B5-4
B5-6
B5-8
B4-1
B4-3
B4-4
B4-2
B4-5
B3-1
B3-3
B3-5
B3-2
B3-4
B3-6
B3-7
Sov.
Bad
Sov.
Bad
Gang
Fellesareal
Gang
Gang
Bad
Sov.
Bad
Sov.
Gang
Gang
SNR-56
Stue / Kjøkken
SNR-55
Stue / Kjøkken
SNR-54
Stue / Kjøkken
SNR-53
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
Sov.
Sov.
Terrasse
Terrasse
Terrasse
Terrasse
TG-56
TG-55
TG-54
TG-53
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B4-2 Seksjoneringstegning 1. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A4)
Dato: 29.09.2025
0
2
4
6
10





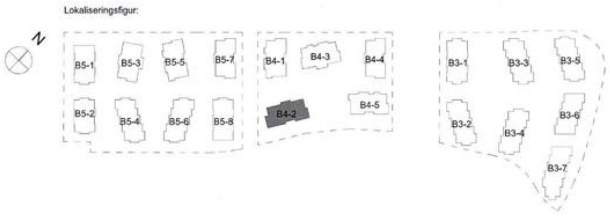
Prosjekt:
Ballerud Hageby

Tegning:
B4-2 Seksjoneringstegning 2. etasje

Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)

Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10





Prosjekt:
Ballerud Hageby

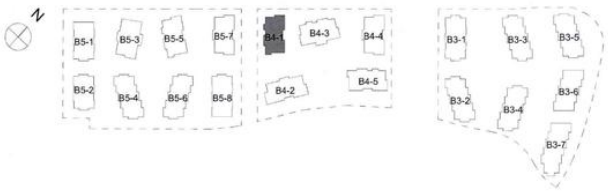
Tegning:
B4-2 Seksjoneringstegning 3. etasje

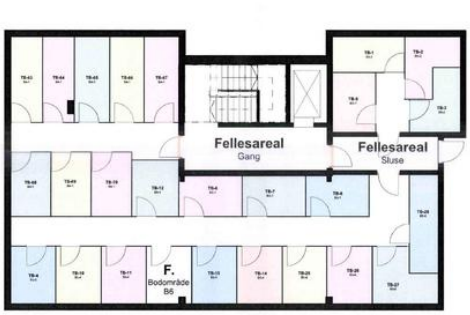
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)

Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

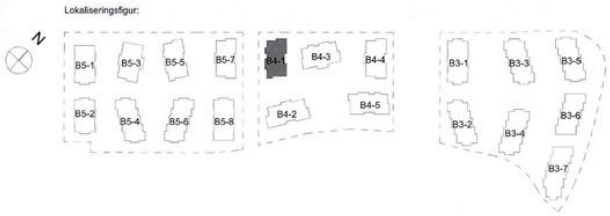






Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **21.10.2025 (rev)**

0 2 4 6 10





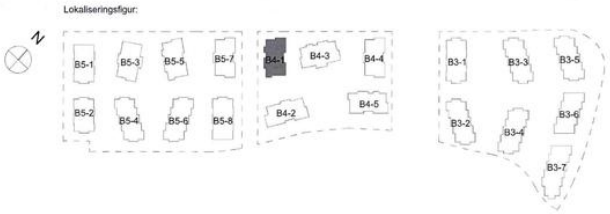
Prosjekt:
Ballerud Hageby

Tegning:
B4-1 Seksjoneringstegning 1. etasje

Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)

Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**

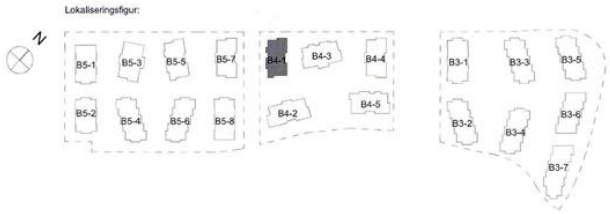
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10



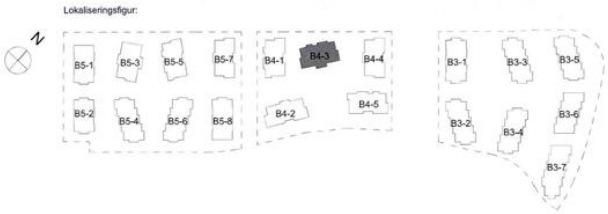
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10



Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

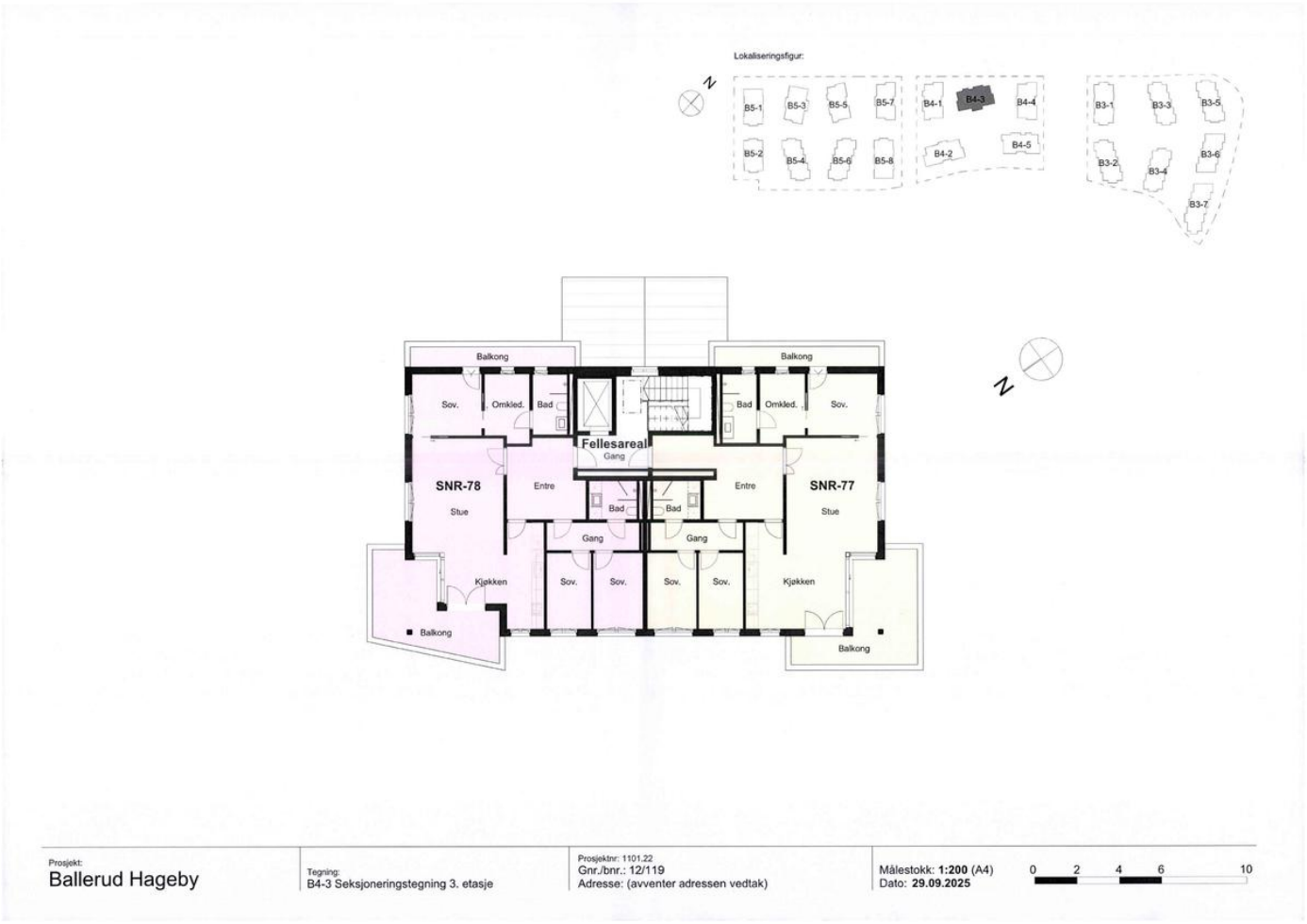
0 2 4 6 10



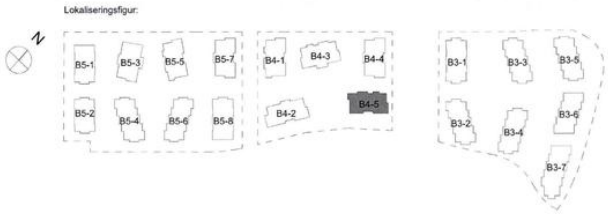


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10



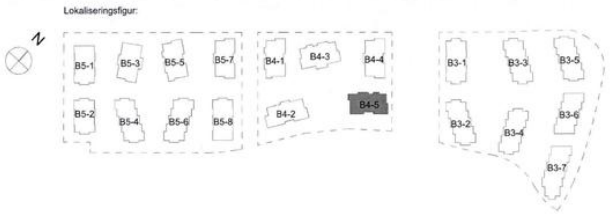
Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B4-3 Seksjoneringstegning 3. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

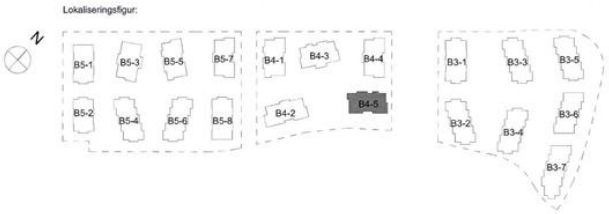
0 2 4 6 10





Prosjekt: Ballerud Hageby	Tegning: B4-5 Seksjoneringstegning 1. etasje	Prosjektnr: 1101.22 Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Målestokk: **1:200** (A4) Dato: **29.09.2025**

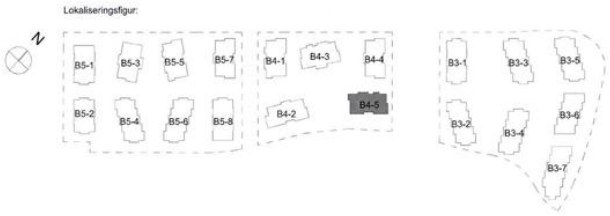
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

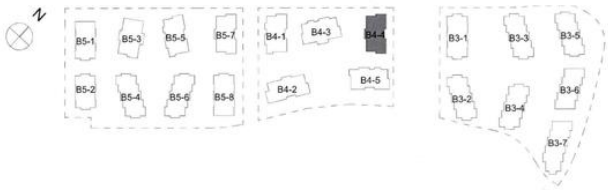
0 2 4 6 10

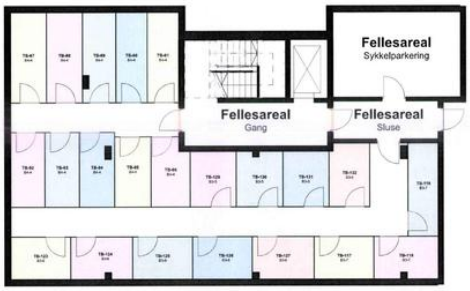




Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B4-5 Seksjoneringstegning 3. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**
0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:





N

Prosjekt:
Ballerud Hageby

Tegning:
B4-4 Seksjoneringstegning Underetasje

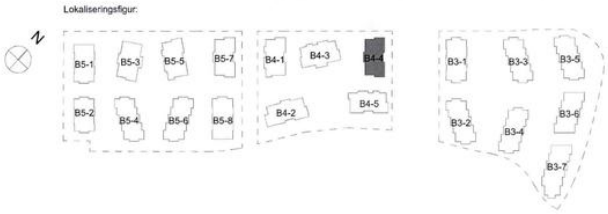
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)

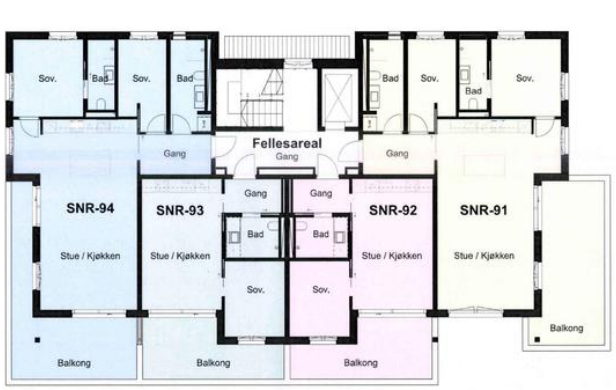
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10



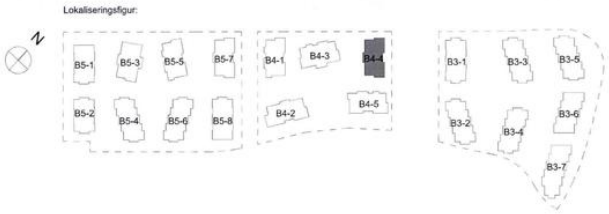
Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: B4-4 Seksjoneringstegning 1. etasje
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: **1:200** (A4)
Dato: **29.09.2025**
0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A4)
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-101
SNR-101
TG-100
SNR-100
TG-99
SNR-99
TG-98
SNR-98
TG-97
SNR-97
Sykkelparkering
Balkong
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-2 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-106
TG-105
TG-104
TG-103
TG-102
SNR-106
SNR-105
SNR-104
SNR-103
SNR-102
Terrasse
Sykkelparkering
Balkong
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-1 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025

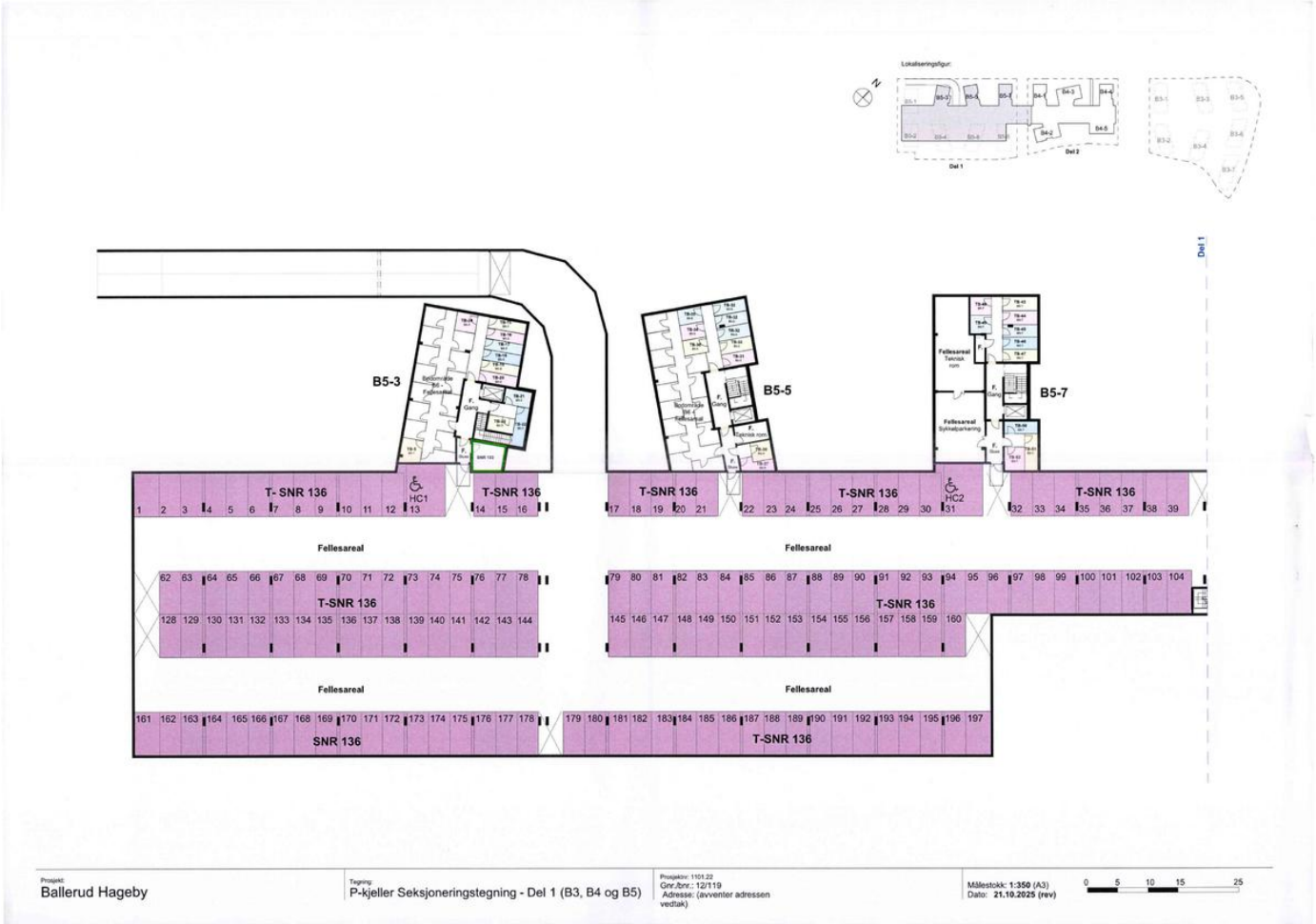

Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-111
SNR-111
TG-110
SNR-110
TG-109
SNR-109
TG-108
SNR-108
SNR-107
TG-107
Sykkelparkering
Balkong
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-4 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10

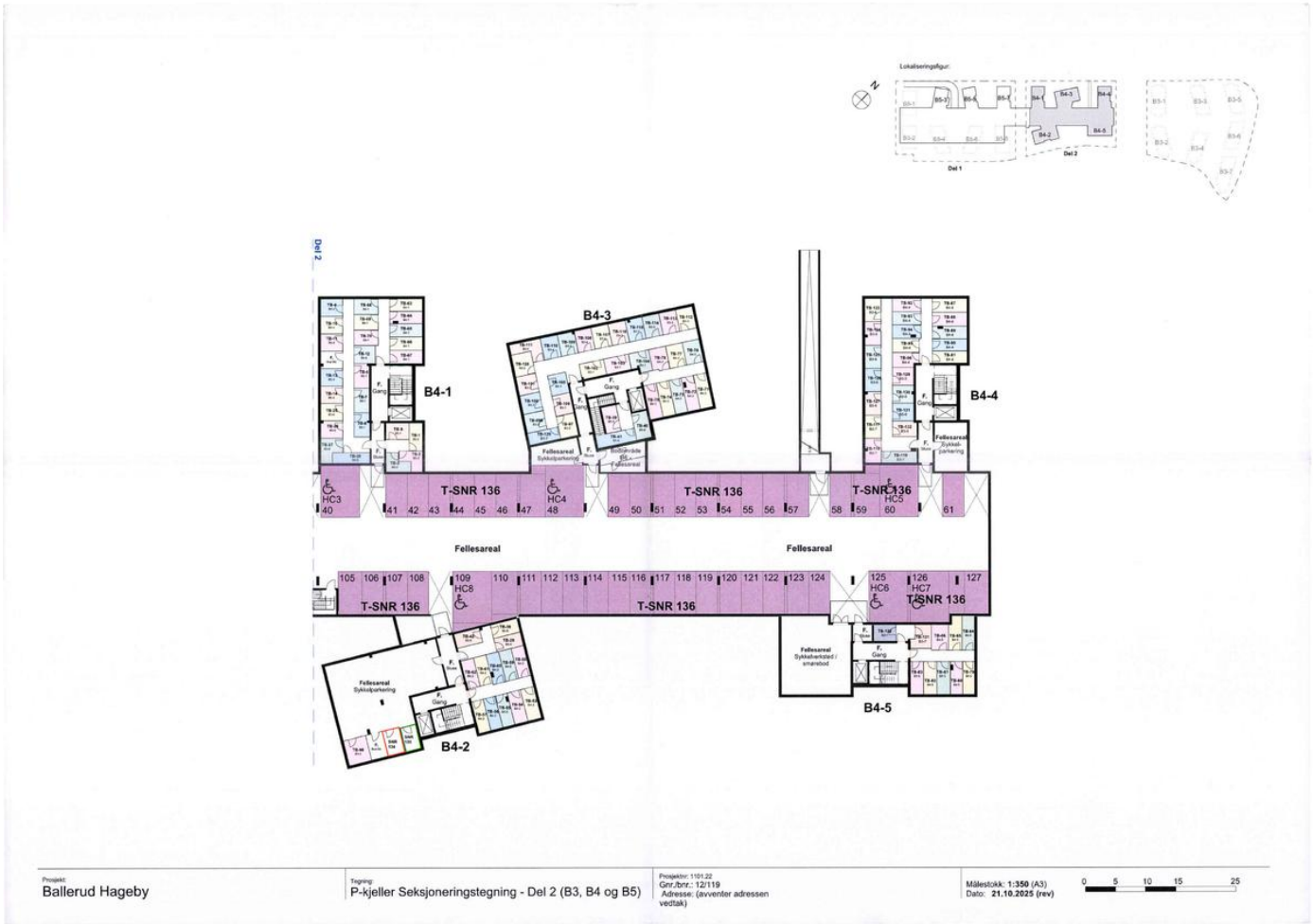

Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-116
TG-115
TG-114
TG-113
TG-112
SNR-116
SNR-115
SNR-114
SNR-113
SNR-112
Sykkelparkering
Terrasse
Stue/Kjøkken
Sov.
Hall
WC
Balkong
Gang
Bad
Bod
Stue
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-3 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-122
TG-121
TG-120
TG-119
TG-118
TG-117
SNR-122
SNR-121
SNR-120
SNR-119
SNR-118
SNR-117
Terrasse
Stue/Kjøkken
Sov.
Hall
WC
Sykkelparkering
Bod
Bad
Gang
Stue
Balkong
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-7 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-127
SNR-127
TG-126
SNR-126
TG-125
SNR-125
TG-124
SNR-124
SNR-123
TG-123
Sykkelparkering
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-6 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
1. etasje
2. etasje
3. etasje
TG-132
TG-131
TG-130
TG-129
TG-128
SNR-132
SNR-131
SNR-130
SNR-129
SNR-128
Terrasse
Balkong
Sykkelparkering
Stue/Kjøkken
Sov.
Hall
WC
Bad
Bod
Gang
Stue
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
B3-5 Seksjoneringstegning
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 29.09.2025
0 2 4 6 10


Lokaliseringsfigur:
Del 1
Del 2
B5-3
B5-5
B5-7
T- SNR 136
T-SNR 136
HC1
HC2
Fellesareal
SNR 136
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
P-kjeller Seksjoneringstegning - Del 1 (B3, B4 og B5)
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:350 (A3)
Dato: 21.10.2025 (rev)
0 5 10 15 25

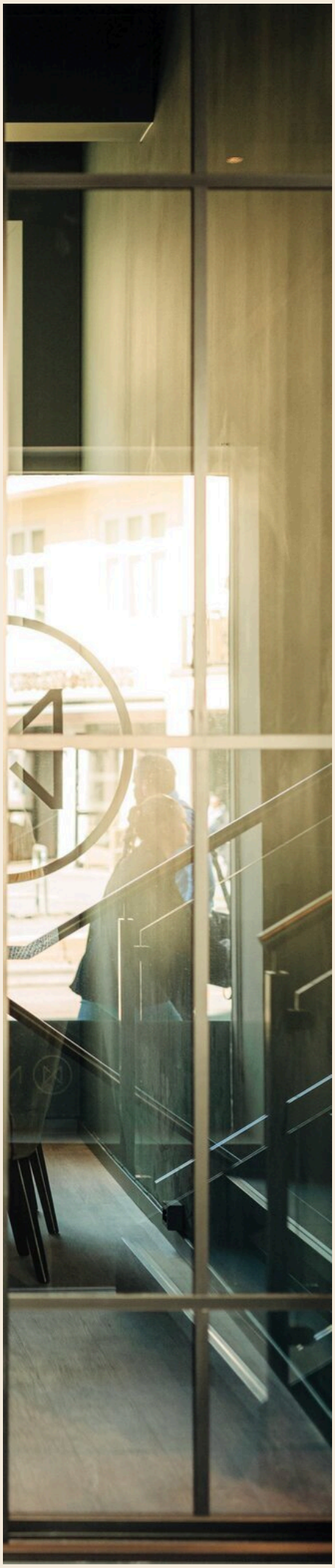

Lokaliseringsfigur:
Del 1
Del 2
B4-1
B4-2
B4-3
B4-4
B4-5
T-SNR 136
HC3
HC4
HC5
HC6
HC7
HC8
Fellesareal
Fellesareal Sykkelparkering
Fellesareal Sykkelverksted / smørebod
Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
P-kjeller Seksjoneringstegning - Del 2 (B3, B4 og B5)
Prosjektnr: 1101.22
Gnr./bnr.: 12/119
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:350 (A3)
Dato: 21.10.2025 (rev)
0 5 10 15 25

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0312/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blåtoppveien 3 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 12, bnr 119, snr 16 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612



Joachim Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: