NORDVIK

# Blåtoppveien 3, leil. 21

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Blåtoppveien 3, leil. 21

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 22 | Vedlegg |
| 35 | Om boligen |
| 97 | Andre vedlegg |
| 149 | Nabolagsprofil |
| 150 | Kontaktinfo |
| 153 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 173 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 174 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 16.09.2026

# Nøkkelinformasjon



## Ny 2-roms med gjennomført interiørkonsept - Ca. 14 kvm balkong - Garasjeplass kan kjøpes

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 890 000,-** |
| Omkostninger | **123 340,-** |
| Totalpris | **5 013 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **1 816,-** |
| BRA-i | **40 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2026** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til en helt ny 2-roms leilighet, beliggende i 2. etasje med enkel heisadkomst og et gjennomført material- og fargekonsept. Her får du blant annet HTH-kjøkken, 1-stavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme og et stilrent baderom. Leiligheten har en meget romslig balkong, og en fin intern beliggenhet i populært område mellom Bekkestua og Høvik, med kort vei til mye.

Kort fortalt:
2-roms leilighet fra 2026 i 2. etasje
Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken
God intern beliggenhet
Heis i bygget
En-stavs eikeparkett
HTH-kjøkken
Sportsbod i kjeller
Balansert ventilasjon
Energiklasse A. Sjekk mulighetene for grønt bolig lån/Husbanklån

Garasjeplass m/lader i fellesanlegg kan kjøpes for kr. 450 000,- + omk. Møblerte bilder er digital stylet.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.





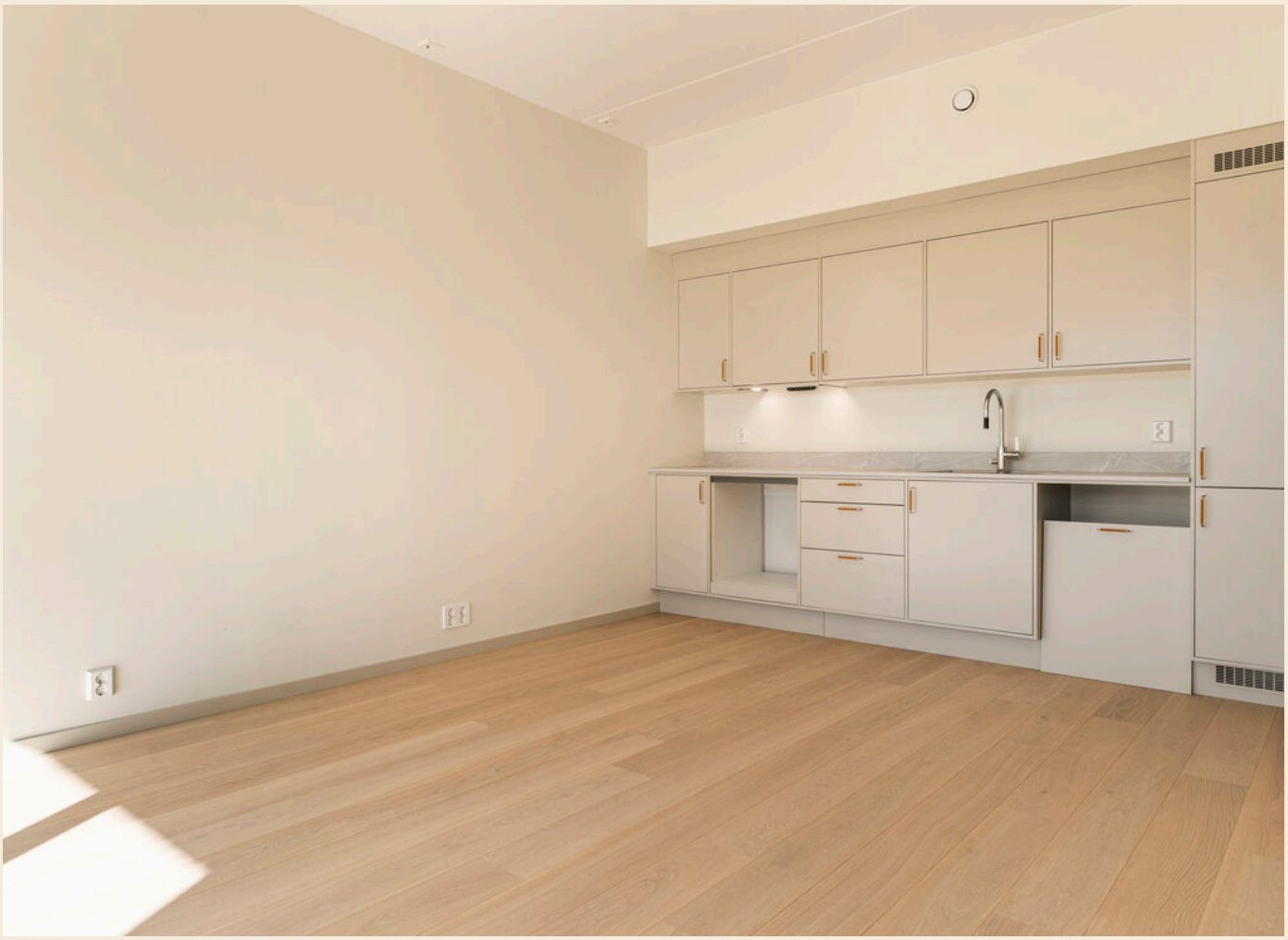




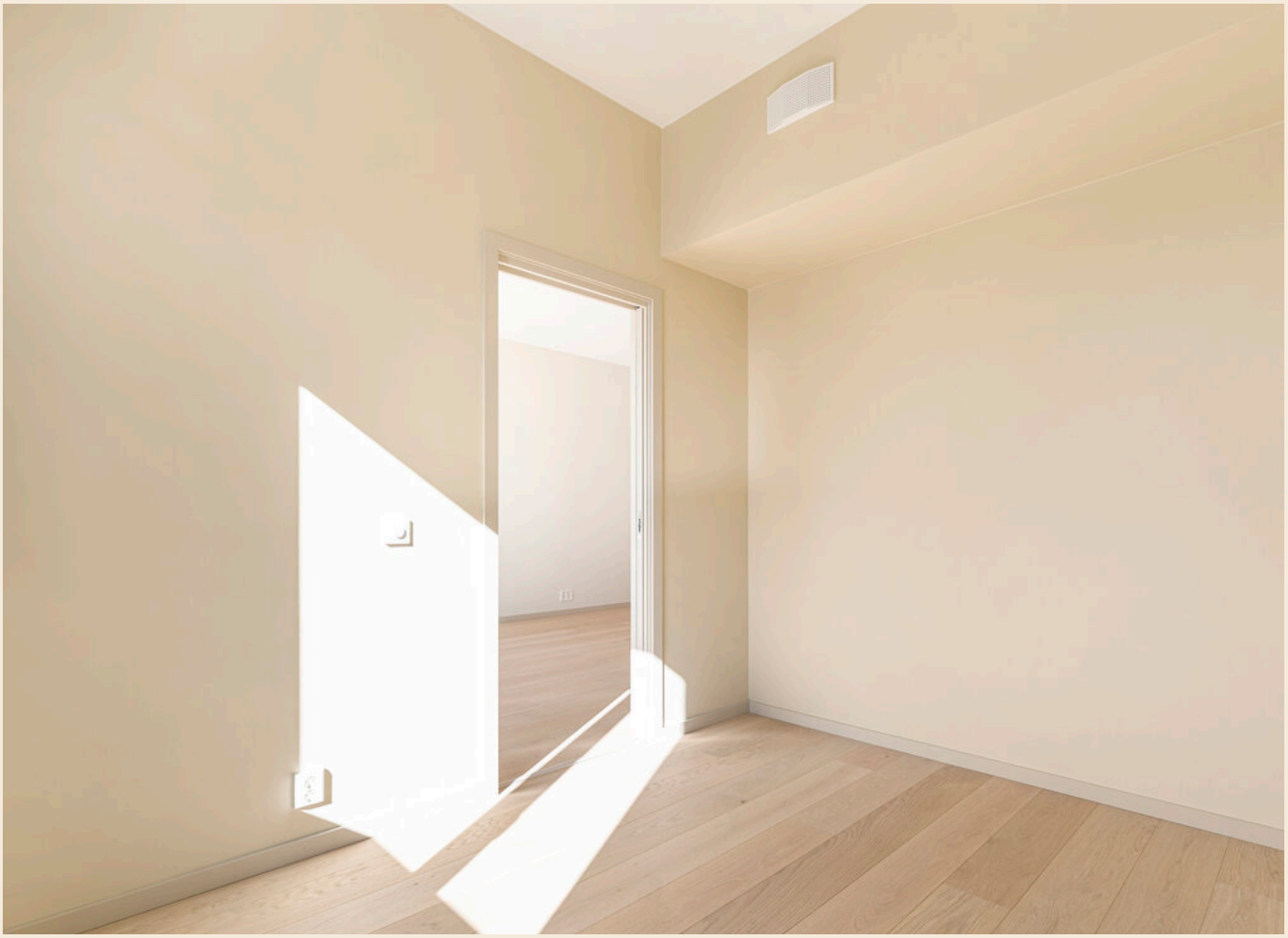








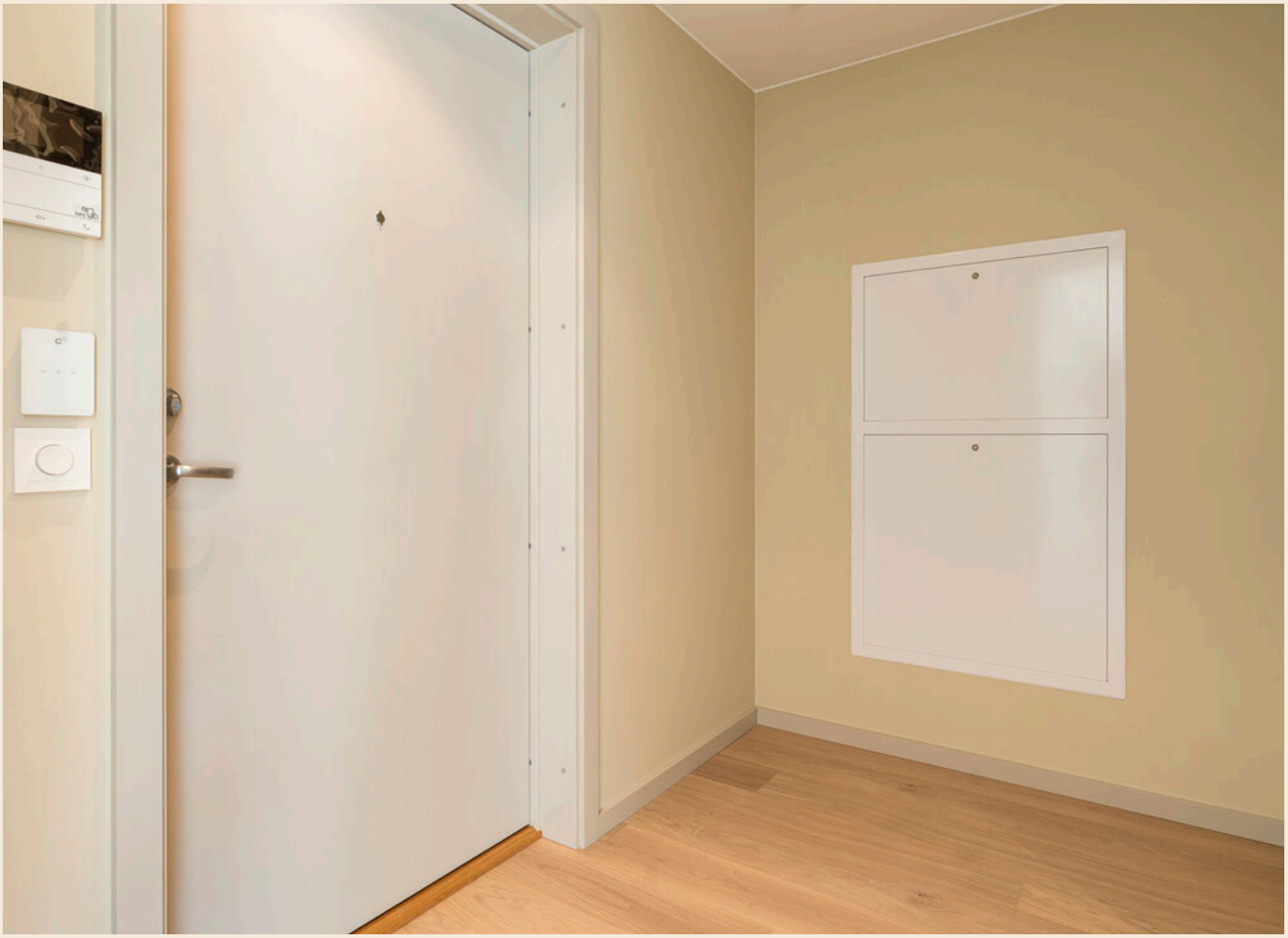






















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nordvikundersokelsen



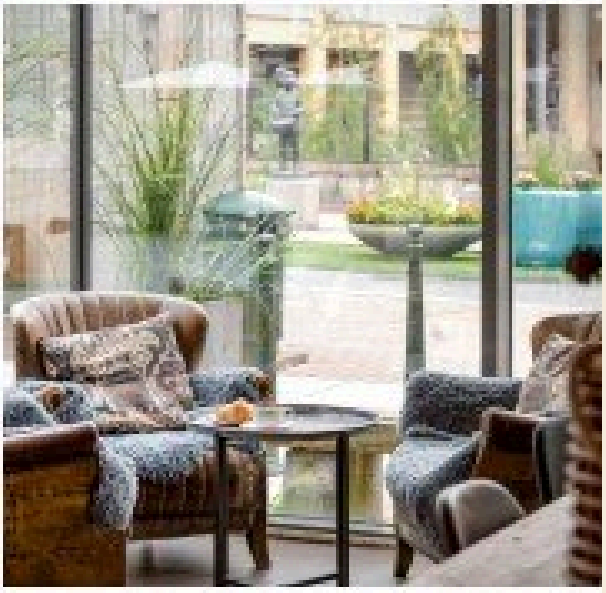




W.B.SAMSON
BAKERI
BAKERI



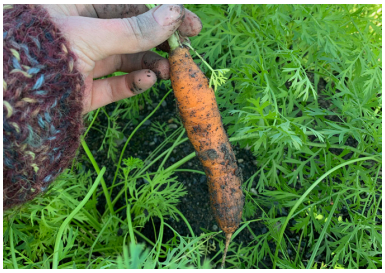












U·REIST
fra Felleskjøpet

www.u-reist.no



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

# SAMDYRKELAG

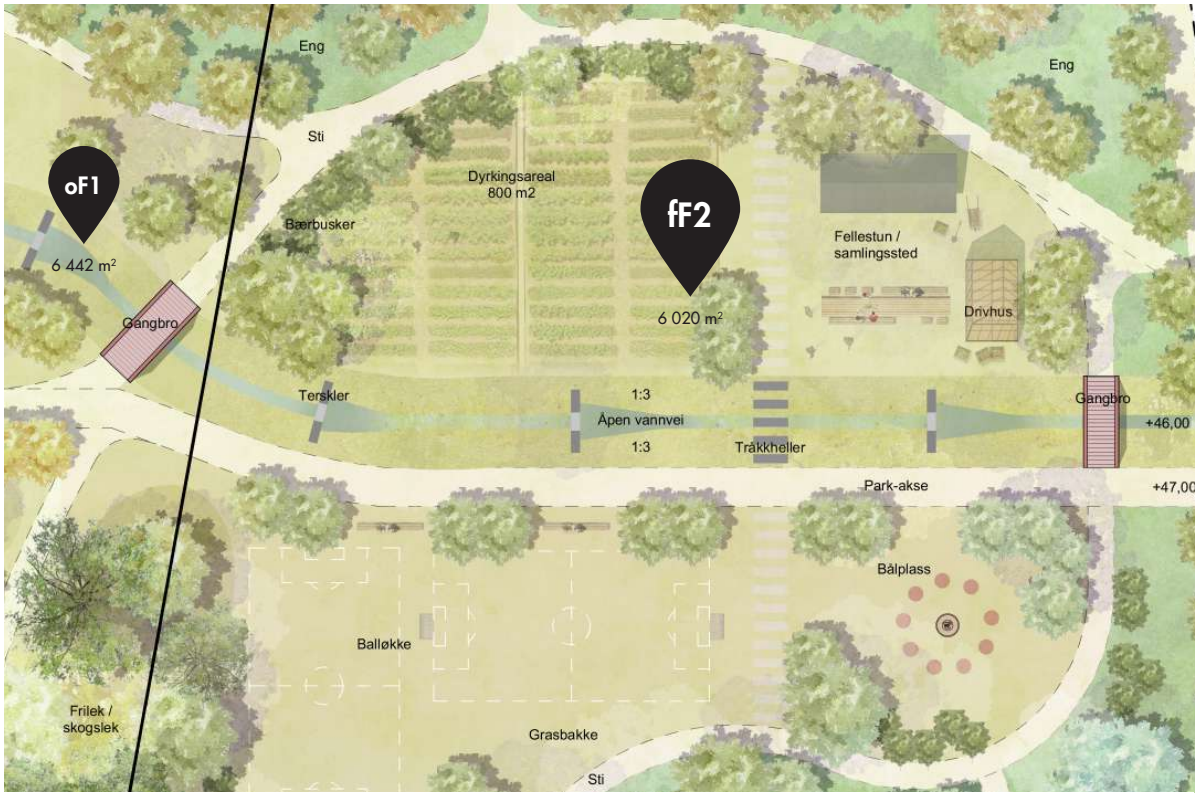
Tenk deg å servere gjester en salat som bugner av masse forskjellige typer salat, urter og spiselige blomster- og fortelle dem at du har dyrket det selv. At barna tusler bort i kjøkkenhagen og tar seg noen modne jordbær. Og at du kan reise på ferie med god samvittighet fordi du vet at noen tar seg av 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.






BIBLIOTEK





# 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

# 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:









# Frihet S

Frihet S gir deg vårt råeste Bredbånd 1000 til 200 poeng, inkludert:

- Vår nyeste WiFi Ruter II
- Nettvern+
- Alltid på Nett-garanti

# Frihet S

200

## Med Frihet S får du superraskt bredbånd og mulighet for TV- og strømmepakke.

Frihet S er en fellesavtale som gir deg vårt råeste Bredbånd 1000. I tillegg får du vår nyeste WiFi Ruter II som er en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien. Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II.

Inkludert i fellesavtalen er også disse tjenestene:

**Alltid på Nett-garanti**
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen ved å gi deg datapakke på ditt Telenor moilabonnement.

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

Skulle du ønske TV kan man kjøpe dette med poengpakker eller ved å velge mindre bredbånd. Les mer om mulighetene på de neste sidene eller på telenor.no/frihet-s





# Slik kommer du i gang med våre tjenester

## Oppsett av ditt hjemmenett

For fullstendig steg-for-steg veiledning og hjelp til oppsett og installasjon av ruter, forsterker og dine enheter se telenor.no/oppsettsguide eller scan QR-koden med mobilkameraet.

## Send SMS for å få WiFi-passord

Send SMS med kodeordet «wifi» til 2000 med den åttesiffrede koden som står på merkelappen. Snu ruteren på hodet og se på merkelappen som er klistret på under. Husk mellomrom mellom «wifi» og koden.




## Opprett en Telenor ID

Telenor ID er en sikker og felles innlogging for alle dine tjenester og apper fra Telenor, på tvers av bredbånd, mobil og TV. Har du allerede en Telenor ID, kan du bruke denne.

**Du trenger en Telenor ID for å:**

- Logge deg inn på telenor.no/minesider og Mitt Telenor-appen.
- Gjøre endringer i abonnementet, f.eks. redusere bredbåndshastighet for å få TV.
- Bruke twe.no og T-We-app på Apple TV, mobil og nettbrett og aktivere strømmetjenester.

**Les mer på telenor.no/telenor-id**
Hold mobil-kameraet mot QR-koden over og åpne lenken som dukker opp.

## Aktiver sikkerhetsfilteret Nettvern+

Nettvern+ er inkludert i og kan aktiveres på alle bredbåndsabonnement og utvalgte mobilabonnement fra Telenor.
Les mer og aktiver sikkerhetsfilteret på telenor.no/nettvern

# Valgfri T-We

Trenger du mindre bredbånd kan du bruke inkluderte poeng på T-We Basis.
Du kan også kjøpe ekstra poengpakker.

| TV | | | Bredbånd | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uten TV<br>0 poeng | T-We Basis*<br>200 poeng | Valgfritt innhold | 50 Mbps<br>0 poeng | 150 Mbps<br>120 poeng | 250 Mbps<br>140 poeng | 500 Mbps<br>160 poeng | 750 Mbps<br>180 poeng | 1000 Mbps<br>200 poeng |
| Forhåndsvalgt | * Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks III med 129 kroner per måned | | | | | | | Forhåndsvalgt |

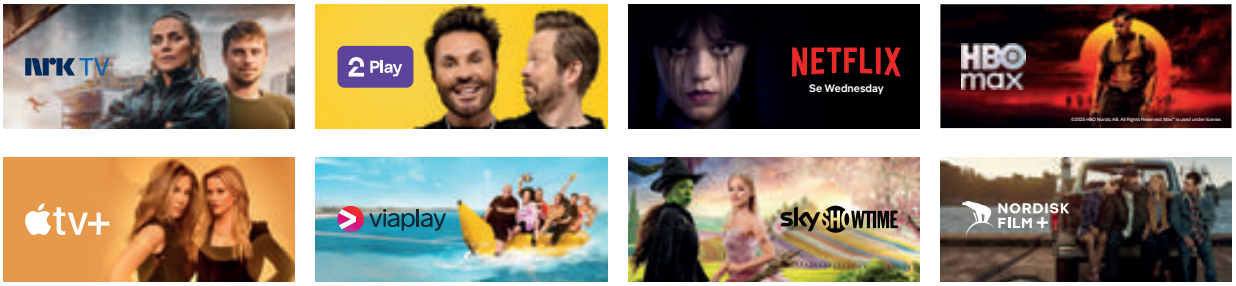
## T-We Basis (inkludert T-We App)

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · FEM · REX

200/200

## Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

### Strømmetjenester




### Kanalpakker og strømmeinnhold

viasport+ · viasport1 · viasport2 · viasport3

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N · 2 Sport 1 · 2 Sport 2

nickelodeon · nick jr. · nicktoons

Discovery · BBC NORDIC

Disney Channel · Extra Disney Channels

National Geographic · WILD

National Geographic Now · Love Nature 4K

### Enkeltkanaler

TV2 · svt1 · svt2 · Heim · TV5 · 3sat · tv8 · YLE 1 · TVL

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

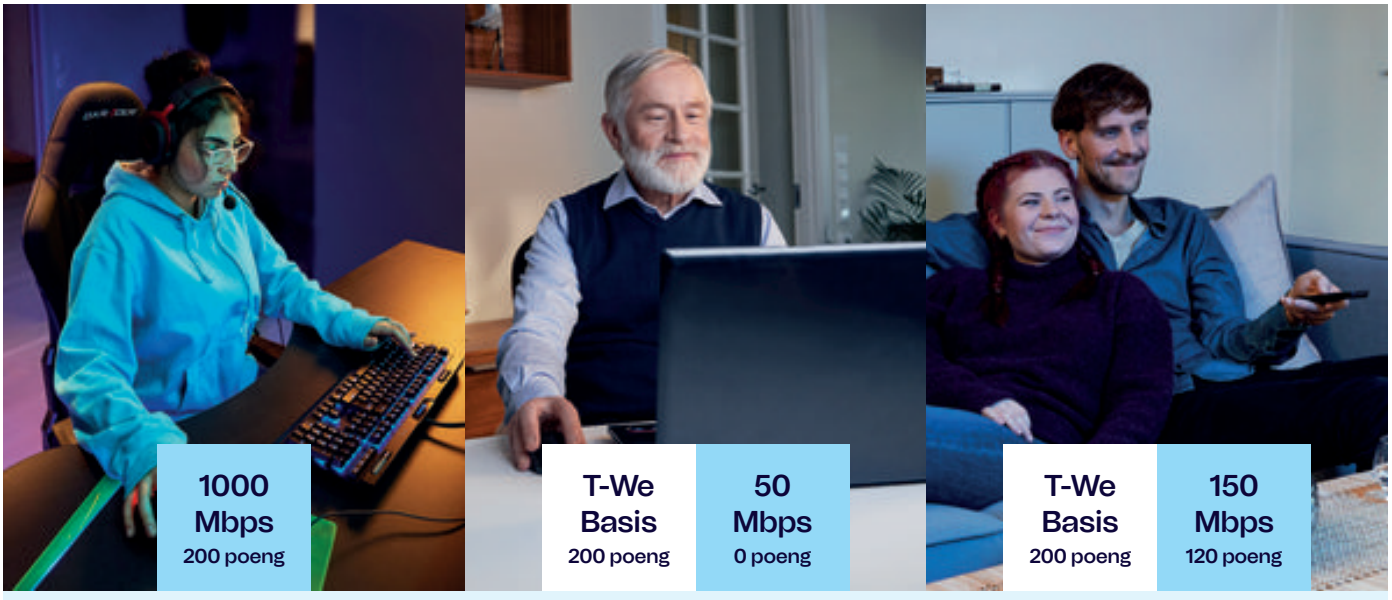
## T-We App er inkludert

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




## Frihet for beboer

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Gjør endringene på telenor.no/mine-sider




**Forhåndsvalgt løsning uten egne tilpasninger.**

**Laveste bredbåndhastighet frigjør poeng til T-We Basis.***

**Mindre bredbånd og kjøp av poengpakker for å få T-We Basis.***

Kombinasjonen krever 6 poengpakker á 20 poeng = 174 kroner per måned

* Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks III med 129 kroner per måned.

# Trenger du hjelp?

## Hjelp til internett

Få hjelp til ustabilt, tregt eller manglende internett



telenor.no/kundeservice/internett

## Veiledning for T-We

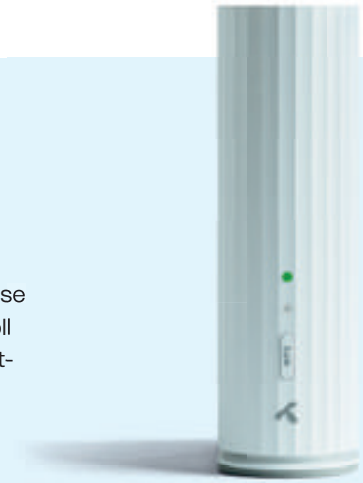
Innstillinger, profiler, TV-guide og mer




telenor.no/kundeservice/tv

## Ruteradministrasjon

Dersom du ønsker å administrere ditt trådløse nettverk, aktivere Nettvern+, Foreldrekontroll og se hvilke enheter som er tilkoblet ditt nett-verk gå til wifi.telenor.no



## Kontaktinfo beboer

Er du beboer eller privatkunde, er du velkommen til å ta kontakt med oss på telefon 915 09000.

Åpningstid hverdager 08–20
lørdag 9–17, søndag 10–15

AVDRIFT 2025 BESEMYKVA DESIGN

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
21-0282/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Blåtoppveien 3, leil. 21, 1363 HØVIK
Gnr 12, bnr 119, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 12, bnr 119, snr 136 (ideell andel 1/197) i Bærum kommune

**Selger**
Geir Håvard Liengen

**Kjøpesum og omkostninger**
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 013 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 026 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2026

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Kjøkken/stue, bad, soverom, gang.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

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:
Oppgitt areal er hentet fra utbygger. Arealene må anses som et estimat, da boligen ikke er ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).
BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.
Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen.

Tidl: 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.

**Innhold**
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer den en bod i kjeller og garasjeplass i fellesanlegg.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Interiørkonsept som gjelder for denne boligen er hovedsakelig Linstow.

Stue
Stuen er utformet som en naturlig oppholdssone. Gulv er belagt med 1-stavs eikeparkett i 185 mm bredde og gulvlistene i samme farge som dørene, noe som gir et helhetlig uttrykk. Det er i tillegg vannbåren varme i gulvet, noe som gir et behagelig oppholdsrom året rundt.

Balkong
Leiligheten har utgang til balkong med terrassegulv i tre. Det er montert utelampe med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Rekkverket utføres i treverk med galvanisert håndløper.

Kjøkken
Kjøkkenet fra HTH utformet med slette, glatte malte fronter. Fronter, dekksider og takforing er i samme farge, mens håndtak i krom og lær tilfører en detaljert kontrast. Benkeplaten er i 20 mm høytrykkslaminat, og oppvaskkummen er planlimt i rustfritt stål. Kjøkkenarmaturet har høy, svingbar og uttrekkbar tut. Under overskapene er det frest inn belysningslist i dekkplaten, som gir godt arbeidslys over benkeplaten. Uttrekkbar Slimline kjøkkenhette i stål. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom
Baderommet har et moderne og gjennomført uttrykk med fliser på gulv og vegger. Det er lagt 60x60 cm fliser på gulv med vannbåren gulvvarme under, og veggene kombinerer 60x60 cm fliser med 10x10 cm fliser over brystning. Dusjsone med innfellbare glassfører og dusjbatteri med termostat. Toalettet er vegghengt, mens servantskapet har en slett og glatt front. Speil med integrert belysning, og det er innfelte downlights i himlingen. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom
Soverommet med 1-stavs eikeparkett og malte veggflater i henhold til interiørkonseptet. Det er lagt til rette for dimbar belysning ved inngangen til rommet.

Entré
Entréen får samme gjennomførte materialpalett som resten av boligen, med 1-stavs eikeparkett og malte veggflater. Downlights i taket og ringeklokke med lydsignal ved inngangsdøren.

**Parkering**
Kjøper gis rett, men ikke plikt, til å erverve garasjeplassen mot et pristillegg på kr 450 000,- med omkostninger kr 11 250,- (dokumentavgift 2,5 %). Totalsum kr 461 250,-.

Frist for å benytte opsjonen er to uker etter aksept av bud. Dersom kjøper ikke ønsker å erverve garasjeplassen, vil denne likevel bli tinglyst sammen med seksjonen ved hjemmelsoverføring. Det vil i så fall bli inngått særskilt avtale regulert i kjøpekontrakten, hvoretter selger beholder den fulle økonomiske og faktiske råderetten over garasjeplassen i en periode på inntil to år fra tinglysning, samt med rett på ytterligere ett års forlengelse med to ukers varsel før fristen utløper. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse en avtale vedr. dette på eiendommen. Kjøper forplikter seg i denne perioden til å medvirke til at garasjeplassen kan overføres til annen eier iht. sameiets bestemmelser. Se nærmere regulering kan oversendes interessenter på forespørsel. Matrikkel i tilknytning plassen er angitt i salgsoppgaven, samt felleskostnader/mnd.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass utover dette.

Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

I garasjeanlegget under og mellom byggene er det etablert parkeringsplasser, inkludert HC-plasser, i henhold til kommunale krav. Plassene, eksklusive gjesteplasser, leveres med elbillader. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. Parkeringen i kjeller er 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.

Sykkelverksted og smørebod.
Kombinert sykkelverksted og smørebod for felles benyttelse i tilknytning til parkeringskjelleren.

Det er lag 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.

GSM portåpner med mulighet for å åpne porten via mobiltelefon.

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i byggets underetasje i tilknytning til parkeringskjeller. 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.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Leiligheten ble overtatt fra utbygger i september og har ikke vært bebodd.
- Protokoll fra overtakelsen er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven.

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

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, datert sep. 23.

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:
- Bad leveres 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.

Himling / Innvendig takhøyde
Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1.etasje og 2.etasje. I 2.etg. kan deler av eller hele rom få høyde opp til 2,8 m. I 3.etasje er takhøyden minst 2,4 meter ved yttervegg og opp til 3,0 meter under skråtak. Stue og entre får flat himling med høyde minst 3,0 m. 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.

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.

Vinduer/balkong-/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.

Felles belysning

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

Heis
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.

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.

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

Romskjema - eksternt:
Inngangsparti/trapperom
Gulv:
60x60 cm terazzoflis i hovedinngang og trapperom i 1.etg. Betongtrapper med slipt overflate eller terrazzoflis.

Vegg:
Sparklet og malt. Hus B5-3 leveres med malte trepaneler i felles inngangsparti.

Himling:
Treulitthimling, farge natur. Hus B5-3 leveres med malte trepaneler i himling i felles inngangsparti.

Elektro:
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Belysning.

Vvs:
Skjult sprinkleranlegg.

Annet:
Innfelt postkasseanlegg i felles inngangsparti. Felles infoskjerm. Det leveres 3 sett nøkler og/eller brikker til alle dører som beboerne skal ha tilgang til.

Korridorer

Gulv:
Teppe i korridorer

Vegg:
Sparklet og malt.

Himling:
Treulitt, akustikk korridorplank.

Elektro:
Belysning

Vvs:
Skjult sprinkleranlegg

Heis
Gulv:
Samme fliser som i hovedinngang eller teppe.

Vegg:
Rustfritt stål.

Himling:
Opal glass med belysning over eller rustfritt stål.

Elektro:
Lamper innfelt i tak

Annet:
Speil. Håndløper

Garasje
Gulv:
Betong.

Vegg:
Betong støvbundet hvit. Søyler og enkelte vegger kan få annen farge.

Himling:
Garasjehimling der det er behov, mineralull, lys fiberduk. Himling av betong støvbindes.

Elektro:
Belysning.

Vvs:
Sprinkleranlegg, åpent.

Annet:

Det leveres GSM portåpner med mulighet for å åpne porten via mobiltelefon.

NB:
Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Boligen er gjennomgått på overtakelsen med utbygger.

**Innbo og løsøre**
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.

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.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Se fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det er 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.

**Informasjon om strømforbruk**
Eier har ikke bebodd leiligheten og strømforbruk foreligger ikke.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 1 816,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Ordinære felleskostnader kr. 880,-
Leilighetstillegg for trapperom på kr. 156,-
Tv/Internett på kr. 300,-.
Vann og varme kommer i tillegg og betales etter reelt forbruk målt i leiligheten. Estimat på ca. kr. 480,-

Felleskostnad garasjeplass kr. 150,- kommer i tillegg om garasjeplass kjøpes.

- I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing av oppvarming, samt evt. elbil-ladeabonnement/strøm.
- Individuell avregning iht måler. Avregning ved Techem Energitjenester.
- Evt. kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

Det er installert et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen, med ett komplett punkt i stue.
Leverandør er Telenor og det er pakke Frihet S som er inkludert med 200 poeng og bredbånd 1000.

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

**Formuesverdi**
Boligen er helt ny og 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. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

Se Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Ballerud Hageby Sameie, orgnr. 937 653 980

**Om sameiet**
Ballerud Hageby Sameie vil består av 163 boligseksjoner.

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

Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Det tas 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. Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

Organisering
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.

NB: De tre første delfeltene på Ballerud er etablert som ett boligsameie. Det siste feltet var ikke klart pga. hjemmel til å ta med i den første seksjoneringen. Dette feltet er i prosess med seksjonering nå og utbygger vil sammenslå de to boligsameiene til ett som gjelder for hele Ballerud Hageby til slutt. Se vedlegg inntatt i salgsoppgave. Vedtektene som er vedlagt er de som er ment å gjelde etter sammenslåing, men de gjeldende er i samme gate.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det praktiseres ikke forkjøpsrett

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

**Informasjon om fellesgjeld**
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. Årsoppgave: første gang 31.12.2026.

**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.

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 3936238

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 31 506 kvm (Eiertomt)
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.

Endelig gnr/bnr ikke er klart. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten opparbeides 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.

Alle fellesområdene fF2-5 og Allmenning/torg er felles friområder som eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby. Tilstøtende Park oF1 eies av Bærum kommune.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

**Radonmåling**
Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
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.

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 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, fotballog 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.

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 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.

ARKITEKTENS TANKER
Einar Jarmund Arkitekt i Einar Jarmund & Co AS

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.

PROSJEKTSJEFENS TANKER
Geir Liengen Prosjektsjef, Selvaag Bolig

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 andre byggetrinn vil det komme 44 leiligheter fordelt på fem bygg.

– 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.

FRIOMRÅDET - 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. u-reist.no 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.

**Bebyggelse**
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.

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

Dette prospektet gjelder for byggetrinn 2 (felt B4) som består av fem leilighetsbygg med 44 leiligheter.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig, herunder forbehold i eget punkt.

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

Selvaag - 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.

EKEBERGHUSET - 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.

FORDELER MED NY BOLIG

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.

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.

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!

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!

# 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.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**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 selger for nærmere informasjon.
Reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 – områderegulering.
Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2015030
Saksnummer: 15/142742
Dokument: 6140868

Planens hensikt § 1.1
Planen skal legge til rette for utbygging av;
- barneskole med fire paralleller
- barnehage for 150 barn
- flerbrukshall
- et variert og bilfritt boligområde med ca. 200 boenheter
- hovedsykkelvei gjennom planområdet som del av hovedsykkelveien fra Sandvika til Bekkestua - fortau langs Gjønnesveien
- grøntområder og grønne interne forbindelser - flomvei mellom Bekkestua og Stabekken Området skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.

Rammetillatelse med dispensasjon ble gitt 26.06.2024.
Det er gitt flere igangsettingstillatelser.
Midlertidig brukstillatelse er gitt.

Det er flere byggesaker i området og ulemper må påregnes.

Kontakt megler for mer info eller se på byggesak i Bærum kommune, saksnummer 22/18442

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/12/119/21:
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: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/13773

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
---
Diverse påtegning
Pant hefter kun i ideelle andeler til Prosjekt Ballerud AS org.nr. 915155693
Gjelder denne registerenheten med flere

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
---
Diverse påtegning
Pant hefter kun i ideelle andeler til Prosjekt Ballerud AS org.nr. 915155693
Gjelder denne registerenheten med flere

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: 136
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 197/13773

3201/12/119/136:
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: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/13773

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
---
Diverse påtegning
Pant hefter kun i ideelle andeler til Prosjekt Ballerud AS org.nr. 915155693
Gjelder denne registerenheten med flere

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
---
Diverse påtegning
Pant hefter kun i ideelle andeler til Prosjekt Ballerud AS org.nr. 915155693
Gjelder denne registerenheten med flere

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: 136
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 197/13773

**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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand. Bolig vaskes ikke utover, slik den er på visning. Merker på vegg etter oppheng mv må påregnes.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
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 finn-annonse 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**
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Honorar: Felles-/privatvisning/Infomøte/byggeplassmøte/overtakelse/stk. Tillegg for helg/kveld mv 50% kr. 3 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/stk. kr. 290,-
Markedspakke kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 000,-
Tilrettelegging BH5-3-21. Minus Drone 3000 kr. 16 900,-

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 87 415,- 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. 3 900,-.

**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 18. september 2026

**Ansvarlig megler**
Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

**Meglerforetaket**
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

**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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

SELVAAG BOLIG

# OVERTAKELSEPROTOKOLL - Leilighet 021 - B5

*Overtakelsesforretningen er basert på bestemmelsene etter Bustadoppføringslova av 01.07.1998, NS 8407, overtakelsesprosedyren etter NS 8430 og kjøpskontrakt inngått mellom partene.*

## OBJEKT

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt Navn / Leilighet | BALLERUD HAGEBY LEILIGHETER / Leilighet 021 - B5 | | | | |
| Adresse | | | | | |
| Gnr/Bnr/S-nr/H-nr/Parkering/Bod | 12/119 | 21 | H0203 | 161 | TB-21 |
| Dato | 01.09.2026 | | | | |

## PARTENE

| Utbygger/selger | |
|---|---|
| Navn | Selvaag Bolig Ballerud AS |
| Organisasjonsnr | 998623952 |

| Selgers utførende Entreprenør | |
|---|---|
| Navn | STØ Entreprenør AS |
| Organisasjonsnr | 920 379 559 |

| Kjøper | | |
|---|---|---|
| Navn 1 : Geir Håvard Liengen<br>Navn 2 : | | |
| Adresse : | Mobilnummer 1 :<br>Mobilnummer 2 : | E-post 1 :<br>E-post 2 : |

## OVERTAKELSE

Partene har i dag besiktiget leiligheten med tilhørende sportsbod og ev. parkeringsplass. Derav også leilighetens overflater, gulv, tak, vinduer, kjøkken- og baderomsinnredning, balkong, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, brannslokkingsapparat, dører etc. Fellesareal, utvendige fasader osv. overleveres av praktiske årsaker ved egen befaring til styret i Sameiet med representanter for dette. Det utarbeides egen protokoll fra denne befaringen. Selger tilsikrer at styret vil være sikret tilbakeholdsrett eller annen særskilt avtalt sikkerhet for reklamasjoner og uferdige arbeider som eventuelt måtte gjelde fellesarealene . Partene er enig om at kontraktsarbeidet iht inngått kjøpekontrakt er komplett bortsett fra eventuelle mangler som fremgår av denne

protokollen.

**MANGLER**

Kontraktsarbeidene, unntatt det som evnt er angitt over, er besiktiget.

☑ Alternativ 1: Ingen feil/mangler ble registrert.

☐ Alternativ 2: Registrerte feil/mangler fremgår i Vedlegg 1 Mangelliste leilighet

Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten.

**BESIKTIGELSE**

| **Besiktigelse** | **Ja** | **Nei** |
|---|---|---|
| Synlige overflater (vegg, tak og gulv) | ☑ | ☐ |
| Vinduer og dører | ☑ | ☐ |
| Glassruter | ☑ | ☐ |
| Innredning (bad, garderobe og kjøkken) | ☑ | ☐ |
| Sanitærutstyr | ☑ | ☐ |
| Ventilasjon | ☑ | ☐ |
| Elektrisk | ☑ | ☐ |
| Komfyrvakt | ☑ | ☐ |
| Boligen er byggrengjort | ☑ | ☐ |
| Tilvalg iht kontrakt | ☑ | ☐ |
| Balkong/terrasse/uteplass er besiktiget og funnet i orden | ☑ | ☐ |

**ERKLÆRING**

| Erklæring | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Gyldig legitimasjon er fremvist | ☑ | ☐ |
| Evt fullmakt er fremvist og sjekket | ☑ | ☐ |
| Fullt oppgjør er innbetalt på meglers klientkonto | ☑ | ☐ |
| Kunden har fått tilgang til FDV-dokumentasjon | ☑ | ☐ |
| Kjøper har lest og gjort seg kjent med brukerveiledning/FDV for boligen | ☑ | ☐ |
| Leiligheten er besiktiget og funnet i orden iht. kontrakt | ☑ | ☐ |
| Strøm og vannmåler er avlest i fellesskap. Utbygger sender inn overførsel av abonnementer til leverandørene. | ☑ | ☐ |
| Brannslukkingsapparat er mottatt av kjøper | ☑ | ☐ |
| Reklamasjonstiden løper fra overtakelse og gjelder i 5 år. | ☑ | ☐ |
| Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet og sportsbod. | ☑ | ☐ |
| Midlertidig brukstillatelse | ☑ | ☐ |
| Samsvarserklæring for elektriske anlegg | ☑ | ☐ |
| Kjøper er gjort kjent med hva som er en rettidig og berettiget reklamasjon | ☑ | ☐ |
| Kjøper er vist og informert om rutiner og instruks for håndtering waterguard/vannstopper | ☑ | ☐ |
| Kjøper er vist og informert om håndtering av røykvarsler og resetting av brannvarsling. | ☑ | ☐ |

**MÅLERAVLESNING**

**Strøm**

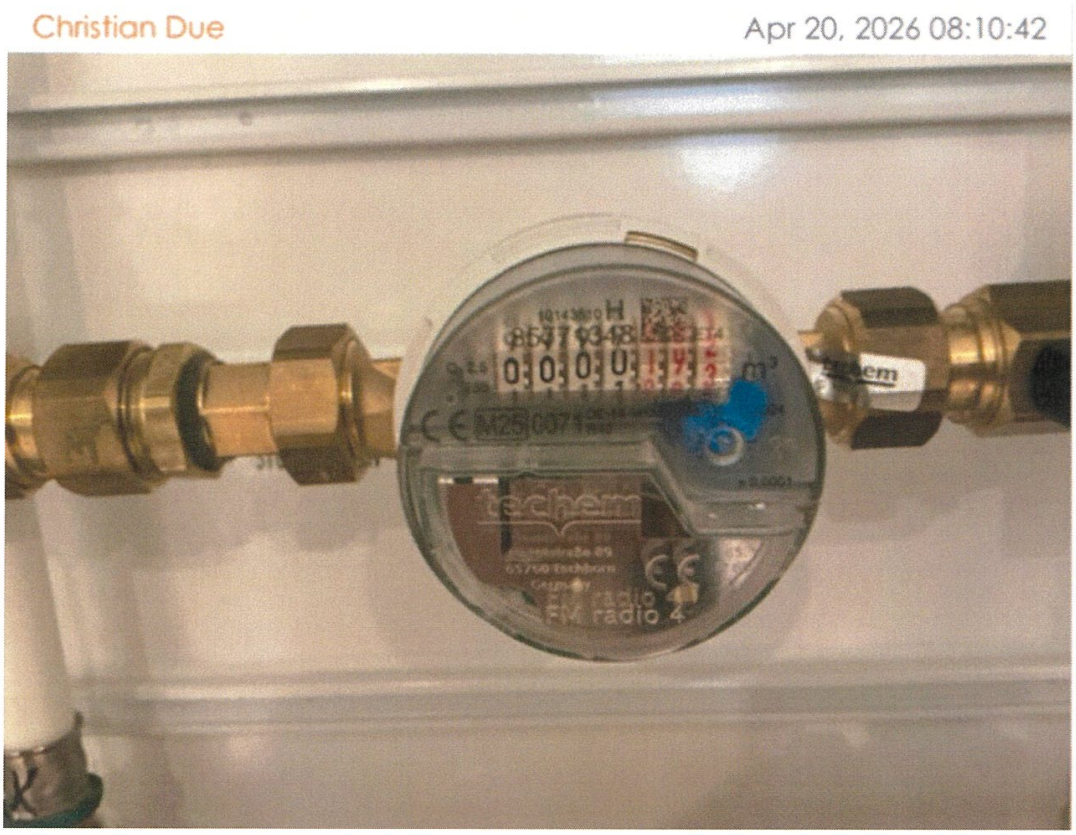
| | |
|---|---|
| Målernr | 7359992935527948 |
| Strømmålerstand | 124 |

Christian Due Apr 20, 2026 07:31:24



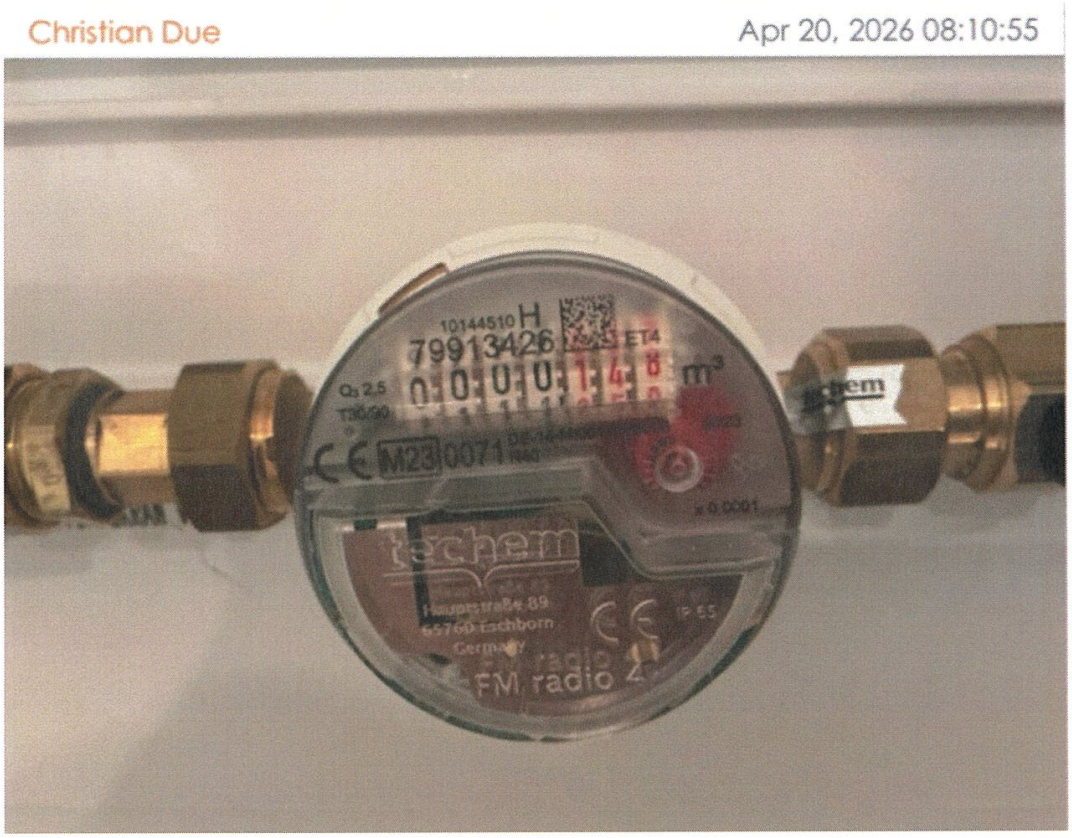

**Vann**

| | |
|---|---|
| Kaldvannsmåler nr | 85771343 |
| Vannmålerstand | 0000,193 |



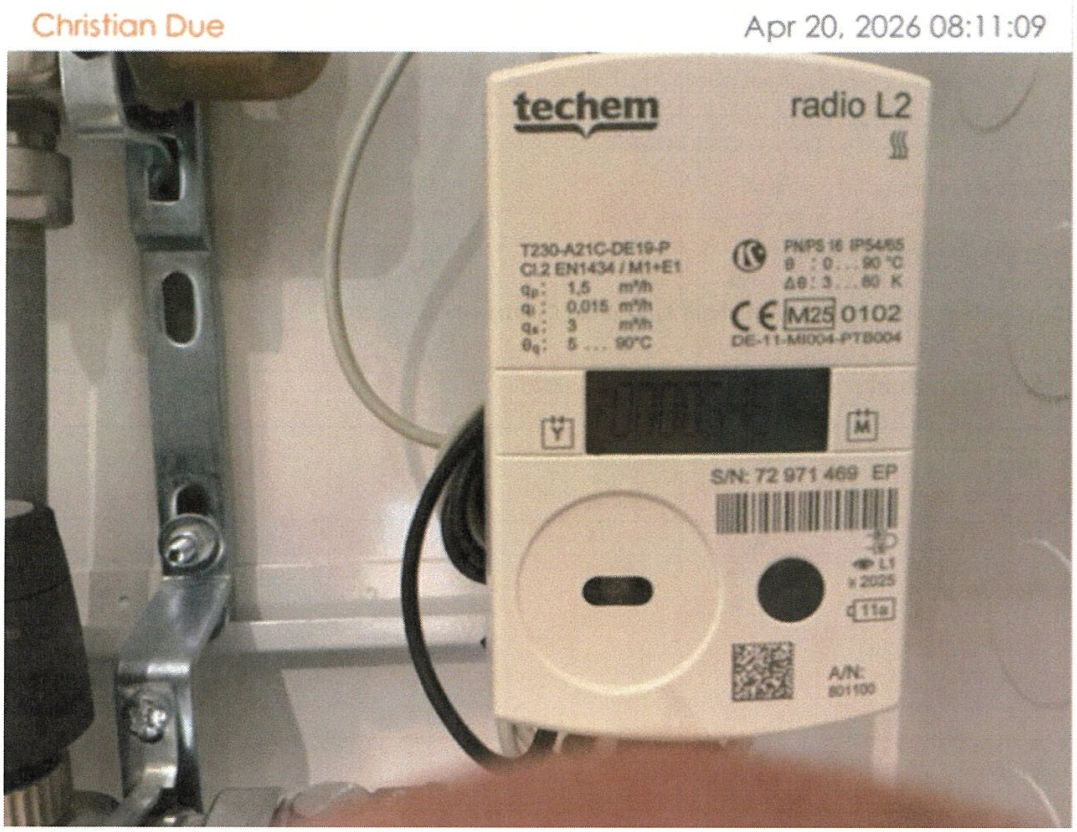

**Varmtvann**

| | |
|---|---|
| Varmtvannsmåler nr | 79913426 |
| Varmtvannsmåler stand | 0000,148 |




**Fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Fjernvarmemåler nr | 72971469 |
| Fjernvarmemåler stand | 0000546 |




| Utlevering Av Nøkler | Antall | Kode |
|---|---|---|
| 3 st nøkler til ytterdør, 3 st brikker til fellesarealer | | |
| tilgang til garasjeport er via parqio - åpner utleveres ikke | | |

**FORSIKRING**

Boligsameiet forsikrer bygningen fra overtakelse iht Sameievedtektene. Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet.

**REKLAMASJONSPERIODE**

Reklamasjonsperioden gjelder fem år fra overtakelse, men slik at eventuelle mangler som kunne vært påberopt under overtakelsen skal varsles så snart som mulig. Eventuelle senere reklamasjoner skal varsles innen rimelig tid. Det vises til buofl § 30. Reklamasjonsrettighetene er betinget av at kontraktsgjenstanden er behandlet i samsvar med forutsetninger gitt i brukerveiledninger og FDV-dokumentasjon som kunde har fått tilgang til. Dersom dette ikke er fulgt, kan reklamasjonsretten bortfalle.

**BETALING OG OPPGJØR**

◉ Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (buofl. §14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført.

○ Kjøper instruerer om tilbakehold på deler av kjøpesummen på meglers klientkonto (buofl §31) med bakgrunn i Befaringsrapporten og/eller anmerkninger i midlertidig brukstillatelse. Kjøper har råderetten over beløpet og

rentene tilfaller kjøper.

Beløp angis her :

○ Kjøper nekter å overta boligen (buofl. §15). Det må foreligge en rimelig grunn til nektelse av overtakelse. Som rimelig grunn anses, for eksempel, manglende brukstillatelse og/eller vesentlige feil/mangler som hindrer og som har praktisk betydning for den forutsatte brukes av boligen.

Kjøpers begrunnelse for nektelse :

Selgers kommentar til nektelse :

**Denne Overtakelsesprotokollen utgjør fullstendig Overtakelsesprotokoll.**

| |
|---|
| Dato : 01.09.2026 |
| Kjøper 1 |
| Geir Håvard Liengen |
| Kjøper 2 |
| Kjøper 2 |
| Selgers utførende Entreprenør |
| STØ Entreprenør AS |
| Utbygger/selger |
| Selvaag Bolig Ballerud AS |

Signaturer og personalia er sladdet

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Geir Håvard Liengen | 9578-5999-4-1385410 | 2026-09-16 13:49:17 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0282/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Blåtoppveien 3, leil. 21, 1363 HØVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Geir Håvard Liengen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 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?**
Ja
Polisenummer: 3936238
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**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

**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?**

Nei

**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?**

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Brukstillatelse foreligger. Ferdigattest forventes Q4 2027.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ferdigstillelse av tilgrensende byggetrinn i Ballerud Hageby. Forventet ferdigstillelse Q4 2027.

---

**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: 21-0282/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Geir Håvard Liengen** | **2026-09-16** |

Identifikasjon

Geir Håvard Liengen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 07:42

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614907024
Vedlegg: Nei

## 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

## 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 2026-04-09 07:42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 07:42

# 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 2026-04-09 07:42

# 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

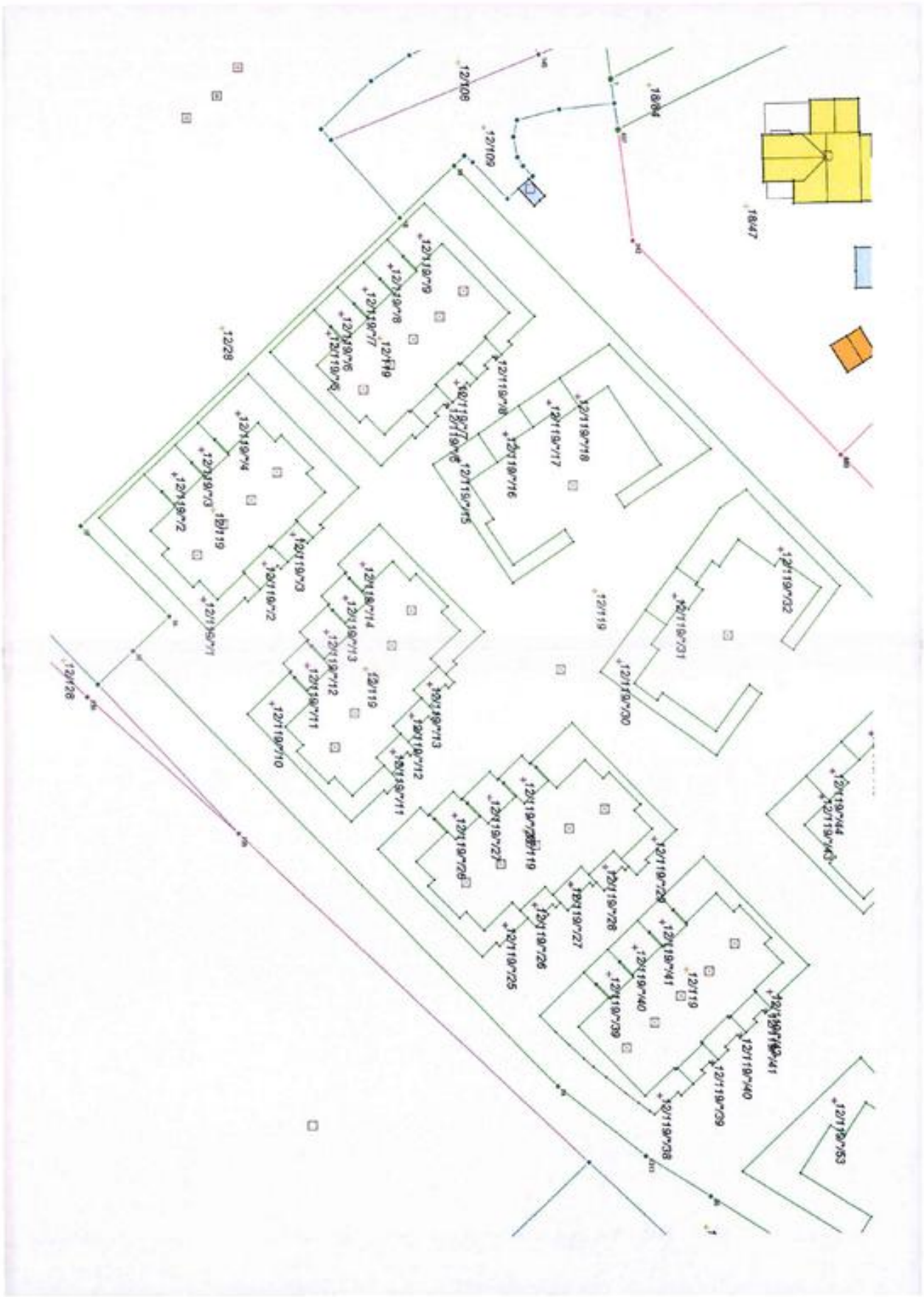
| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Samlebruk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

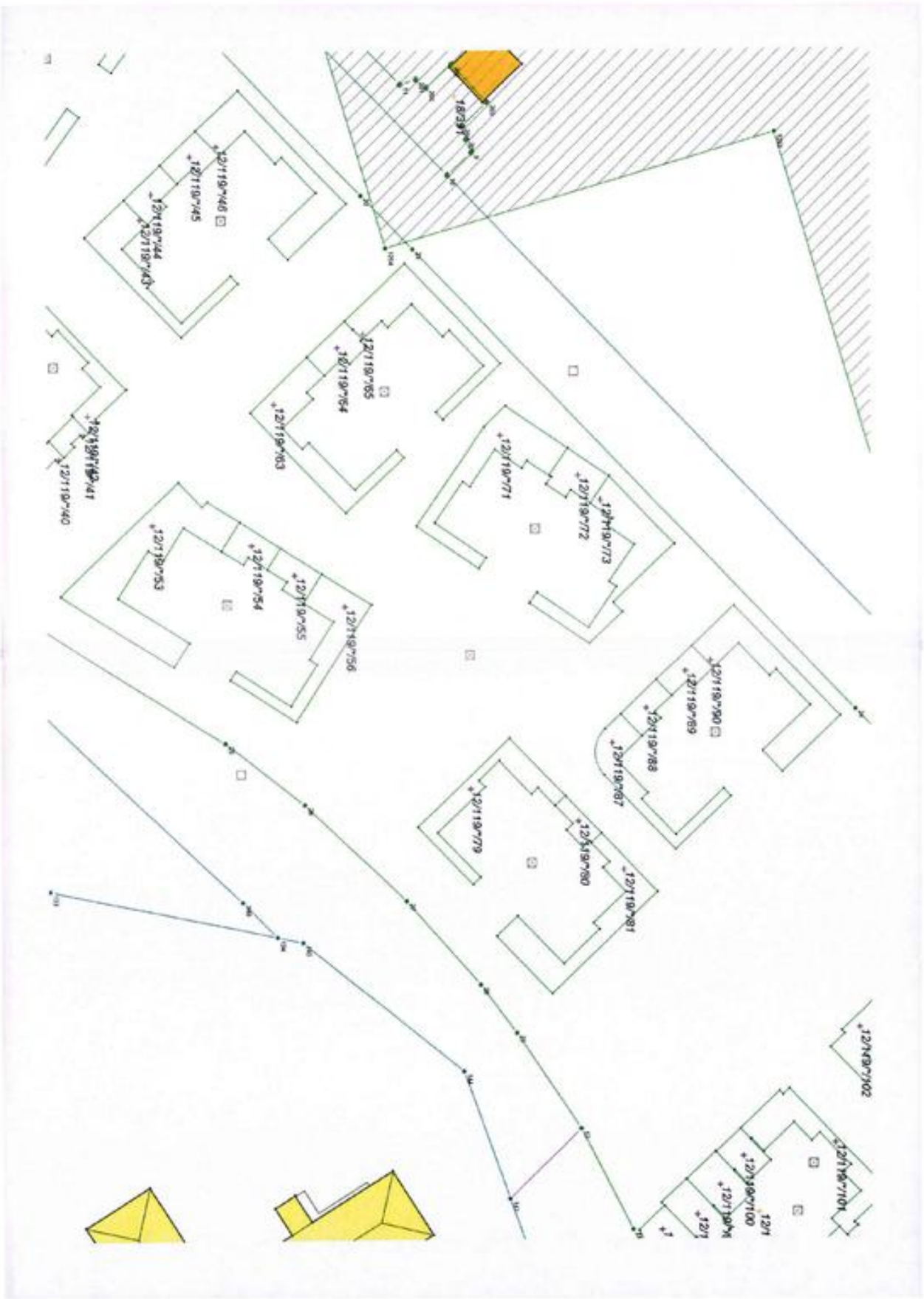
| S.nr | For-mål | Bruk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | | | |

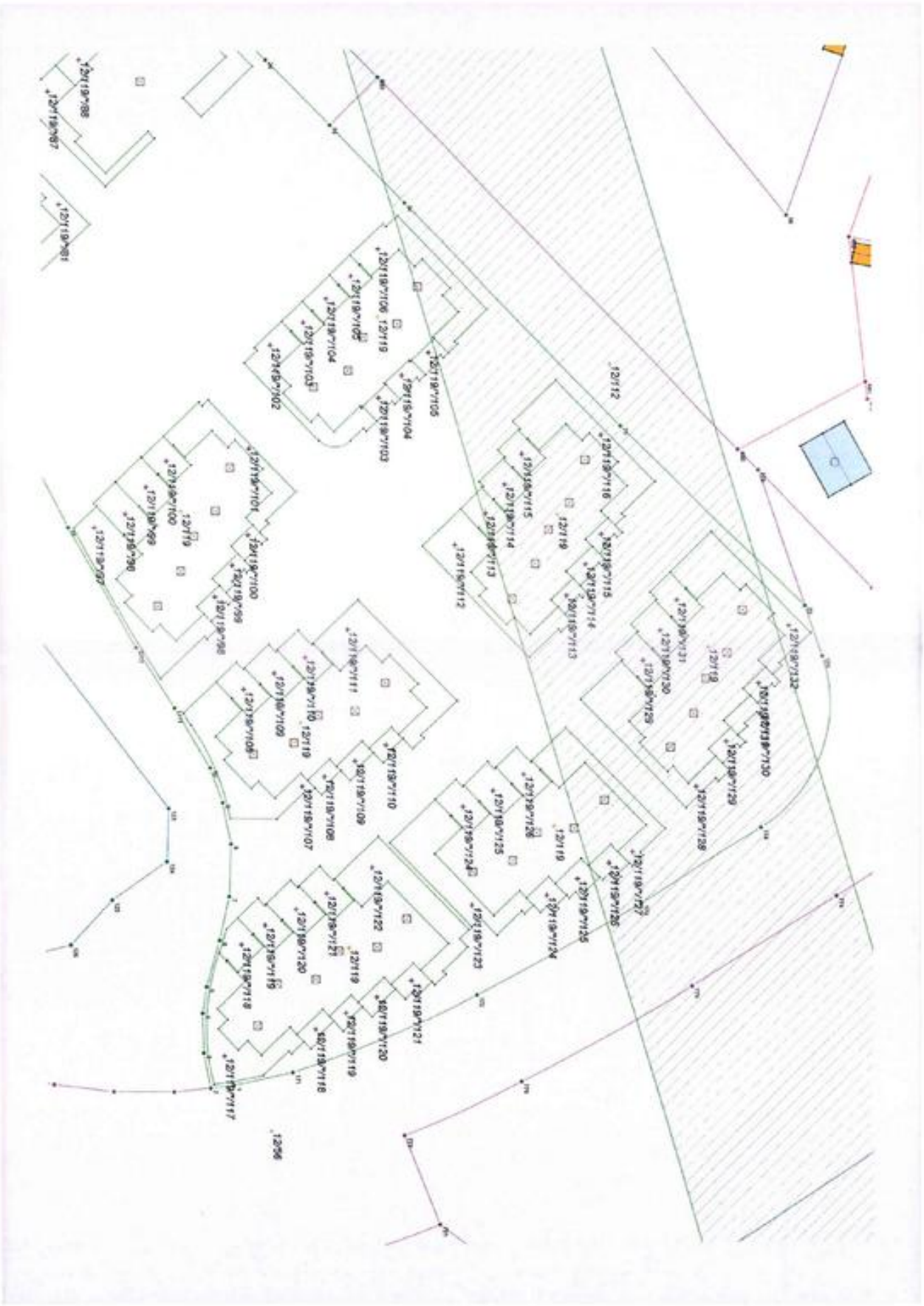
| Sum teller: | 13773 | Nevner = | 13773 |
|---|---|---|---|

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
12/119/30
12/119/31
12/119/32
12/119/41
12/119/40
12/119/39
12/119/38
12/119/53


18/39
12/119/*46
12/119/*45
12/119/*44
12/119/*43
12/119/*65
12/119/*64
12/119/*63
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.

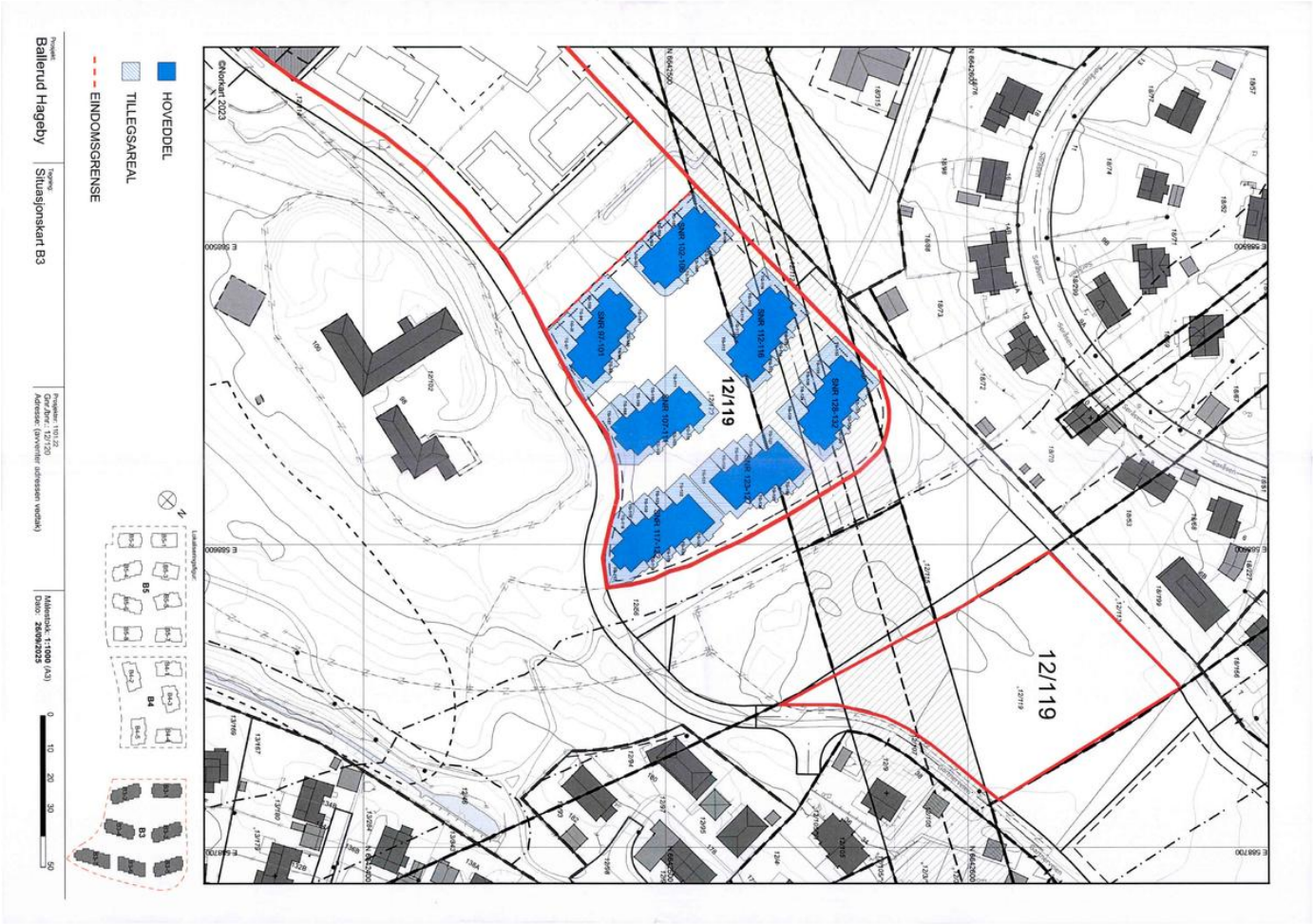
Sted Oslo, dato 4. 11 2025,

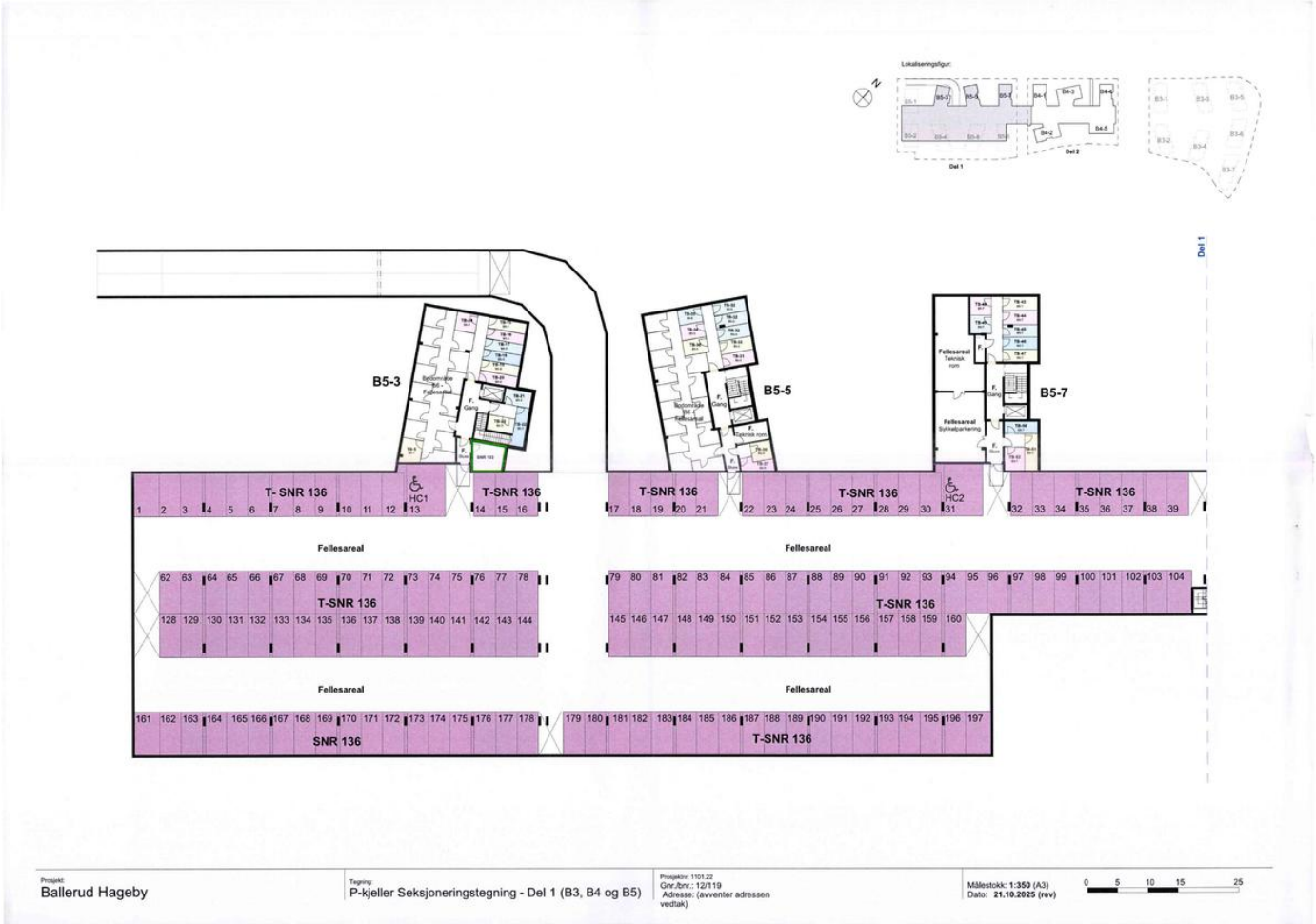
**Selvaag Eiendomsoppgjør AS** org. nr. 971 155 477

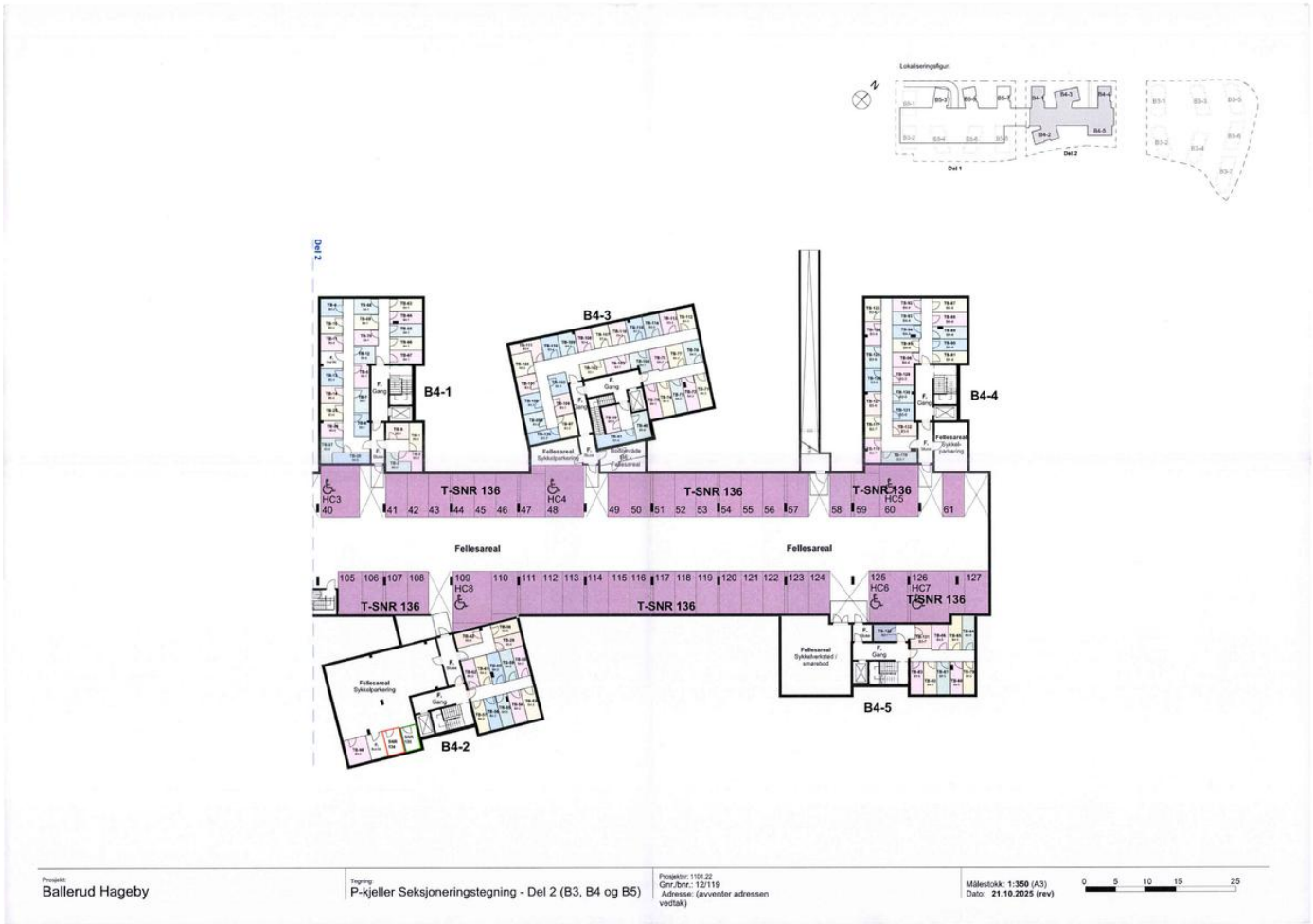
Hege Rørvik Skåland

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF


Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
Situasjonskart B4-B5
Målestokk: 1:1000 (A3)
Dato: 20/09/2025
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
UTVENDIG TRAPP P-KJELLER
EKSISTERENDE, RIVES
EINDOMSGRENSE
12/119
12/119
B4
B5
B5


Prosjekt
Ballerud Hageby
Tegning
Situasjonskart B3
Prosjekt: 1301.22
Gnr./bnr.: 12/120
Adresse: (arv'ertilter adressen vestlak)
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


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

## ROMSKJEMA

| ROM | GULV | VEGG | HIMLING |
|---|---|---|---|
| INNGANGS-PARTI, TRAPPEROM | 60x60 cm terazzoflis i hoved-inngang og trapperom i 1.etg.<br>Betongtrapper med slipt overflate eller terrazzoflis. | Sparklet og malt.<br>Hus B5-3 leveres med malte trepaneler i felles inngangsparti. | Treulitthimling, farge natur.<br>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.<br>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.<br>Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept.<br>Gulvlist i samme farge som dører. | Sparklet og malt.<br>Farge følger interiørkonsept. | Sparklet og malt betong/gips.<br>Ikke taklist.<br>Leiligheter i 1. og 2.etg. synlig V-fuge i betonghimling.<br>Leiligheter i 3.etg. Får deler av entre romhøyde på 3,0 m. |
| STUE | Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett.<br>Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept.<br>Gulvlist i samme farge som dører. | Sparklet og malt.<br>Farge følger interiørkonsept. | 1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge.<br>Ikke taklist.<br>3.etg. Sparklet og malt gips.<br>Farge følger interiørkonsept. |
| SOV 1 (HOVED) | Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett.<br>Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept.<br>Gulvlist i samme farge som dører. | Sparklet og malt.<br>Farge følger interiørkonsept. | 1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge.<br>Ikke taklist.<br>3.etg. Sparklet og malt gips.<br>Farge følger interiørkonsept. |
| SOV 2 OG 3 | Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett.<br>Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept.<br>Gulvlist i samme farge som dører. | Sparklet og malt.<br>Farge følger interiørkonsept. | 1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge.<br>Ikke taklist.<br>3.etg. Sparklet og malt gips.<br>Farge følger interiørkonsept. |

## ROMSKJEMA

| ELEKTRO | VVS | ANNET |
|---|---|---|
| Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør.<br>Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter.<br>Belysning. | Skjult sprinkleranlegg. | Innfelt postkasseanlegg i felles inngangsparti. Felles infoskjerm.<br>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.<br>Ringeklokke med lydsignal ved inngangsdør til bolig.<br>Stikk på vegg. | Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode. | Entredør med kikkehull og FG godkjent lås, levert i farge valgt av arkitekt.<br>Det leveres ikke garderobeskap som standard.<br>Sikringsskap innfelt i vegg i entre eller gang. |
| Stikk på vegg, ved tak.<br>IT/TV Punkt (komplett).<br>Lysbryter med dimming ved dør. | Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode. | Vannbåren varme i gulv. |
| Stikk på vegg, ved tak.<br>Lysbryter med dimming ved dør. | Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode. | Det leveres ikke garderobeskap som standard.<br>Soverom leveres uten oppvarmingskilde. |
| Stikk på vegg, ved tak.<br>Lysbryter med dimming ved dør. | Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode. | Det leveres ikke garderobeskap som standard.<br>Soverom leveres uten oppvarmingskilde. |

## ROMSKJEMA

| ROM | GULV | VEGG | HIMLING |
|---|---|---|---|
| KJØKKEN | Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett.<br>Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept.<br>Gulvlist i samme farge som dører. | Sparklet og malt.<br>Farge følger interiørkonsept. | 1. og 2.etg. malt betonghimling. Synlig V-fuge.<br>3.etg. Sparklet og malt gips.<br>Farge følger interiørkonsept. |
| BAD 1 | Fliser, 60x60 cm gulvflis.<br>Tre kostnadsfrie alternative fliskombinasjoner.<br>Fug med tilsvarende farge som flis, 2-3 mm tykk. | Kombinasjon av 2 ulike flisformat, 60x60 cm flis (samme som gulv).<br>10x10 cm flis over brystning.<br>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.<br><br>Belysningslist frest inn i dekkplate under overskap. | Opplegg for oppvaskmaskin<br><br>Uttrekkbar Slimline kjøkkenhette i stål eller aluminium med LED lys over platetopp.<br><br>Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Type Tapwell TA 5040 eller tilsvarende.<br><br>Ett greps blandebatteri med høy svingbar og uttrekkbar tut.<br><br>Skjult sprinkleranlegg med concealed sprinkelhode. | Kjøkkeninnredning med slette glatte malte dører med avstandsstykker på frisider på 10-25 mm.<br><br>Håndtak i krom og lær.<br><br>Fronter, dekksider og takforing i samme farge som kjøkkenfront.<br><br>Tre kostnadsfrie alternative fargebehandlinger, iht. interiørkonsept.<br><br>Benkeplate; 20 mm høytrykkslaminat.<br><br>Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.<br><br>Vannbåren varme gulv. |
| Innfelte downlights i tak.<br><br>Speil med integrert belysning.<br><br>Dobbelt stikk på vegg ved vask.<br><br>Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. | Opplegg for vaskemaskin.<br><br>Vegghengt toalett.<br><br>Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp).<br><br>Dusjbatteri med termostat. | Servantskap med front i slett, glatt utførelse.<br><br>Benkeplate og opplegg for vaskemaskin under benk, eller som vaskesøyle.<br><br>Rettvinklede dusjvegger med rillet glass.<br><br>Vannbåren varme i badegulv.<br><br>Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris. |
| Innfelte downlights i tak.<br><br>Speil med integrert belysning.<br><br>Dobbelt stikk på vegg ved vask. | Vegghengt toalett.<br><br>Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp).<br><br>Dusjbatteri med termostat. | Servantskap med front i slett, glatt utførelse.<br><br>Der hvor det er vist på kontraktstegning, er det opplegg for vaskemaskin også i bad 2.<br><br>Det leveres vannbåren varme i badegulv.<br><br>Rettvinklede dusjvegger med rillet glass.<br><br>Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris. |
| Utelampe med innvendig bryter.<br><br>Dobbel stikkontakt. | | Rekkverk i treverk, og galvanisert håndløper. |
| Utelampe med innvendig bryter.<br><br>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. |

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Blåtoppveien 3, 1363 HØVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**29.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-288668** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**301362430** |
| Gårdsnummer<br>**12** | Bruksnummer<br>**119** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2026** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**858,2 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**858,2 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**-** | Bygningsmateriale<br>**-** |
| Oppvarming<br>**-** | |
| Ventilasjon<br>**-** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **61,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **93,92 kWh/m²** | **80 602 kWh** |

Vedlegg E-03 (B5-3)




2. ETG
BRA 262,6 m²
BRA-S 223,6 m²
BTA 288,5 m²

Status:
Rammesøknad

Tegn.nr: A20-20-B53

Tegning:
Plan 2.etasje - bygg B5-3

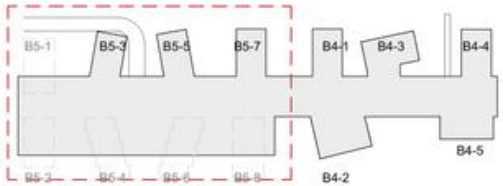
Målestokk: **1:100** (A3)
Dato: **05.06.2023** Rev: C-03

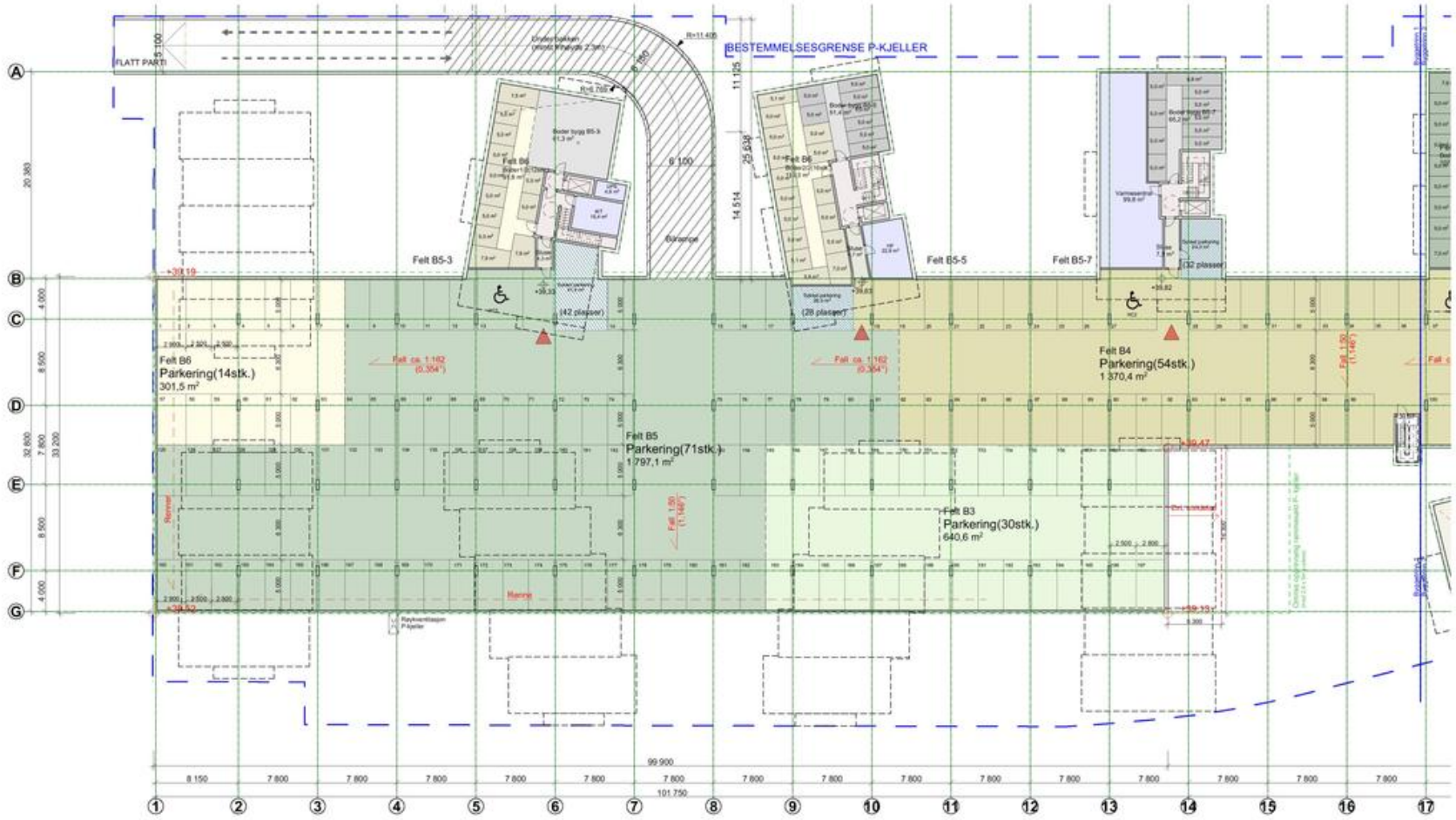
| Rev./ Dato /Beskrivelse | Sign./KS |
|---|---|
| C-03 / **05.06.2023** / Komplettering rammesøknad | IH / TSH |
| C-02 / **24.04.2023** / Målsetting balkonger | YEC / IH |
| C-01 / **03.03.2023** / Rammesøknad | IH / TSH |

Prosjekt:
Ballerud Hageby
Prosjektnr: 1101.22
Johs Faales vei 86, 1363 Høvik
Gnr./bnr.: 12/1 og 12/28
Tiltakshaver: Selvaag Bolig ASA

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL
SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO
40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no

Vedlegg E-15




Status:
Rammesøknad

Tegn.nr: A20-00-U-B5

Tegning:
Plan P-kjeller felt B5

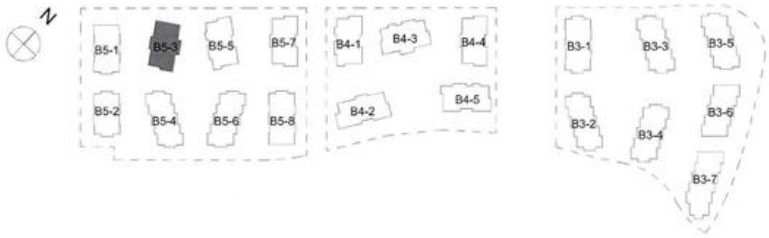
Målestokk: **1:400** (A3)
Dato: **05.06.2023** Rev: C-02

C-02 / **05.06.2023** / Rammesøknad komplettering YEC / IH
C-01 / **03.03.2023** / Rammesøknad YEC / TSH
Rev./ Dato /Beskrivelse Sign./KS

Prosjekt:
Ballerud Hageby
Prosjektnr: 1101.22
Johs Faales vei 86, 1363 Høvik
Gnr./bnr.: 12/1 og 12/28
Tiltakshaver: Selvaag Bolig ASA

Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL
SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO
40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no

Lokaliseringsfigur:







| Prosjekt: | Tegning: | Prosjektnr: 1101.22 | Målestokk: **1:200** (A4) |
|---|---|---|---|
| Ballerud Hageby | B5-3 Seksjoneringstegning 2. etasje | Gnr./bnr.: 12/119<br>Adresse: (avventer adressen vedtak) | Dato: **29.09.2025** |

0 2 4 6 10

# V E D T E K T E R

**for**

Ballerud Hageby Sameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret i forbindelse med vedtak om sammenslåing med gnr. 12 bnr. 28

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ballerud Hageby Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.03.2026.

Sameiet er sammenslått med gnr. 12 bnr. 28 iht vedtak om sammeslåing, og kommunalt vedtak om sammenslåing og reseksjonering.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 163 boligseksjoner på eiendommen gnr. 12, bnr. 119 i Bærum kommune. Seksjonene er fordelt på rekkehus og leilighetsbygg. Sameiet har også 3 næringsseksjoner bod, og en næringsseksjon parkering med 197 p-plasser.

(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]
- [Bod]

(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-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes egen sameierbrøk basert på antall p-plasser. For næringsseksjon bod er det fastsatt teller i sameierbrøk lik 1.

### 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.



BESKYTTET

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 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.
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



BESKYTTET

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**
Sporstbod er tilknyttet boligseksjonene som tilleggsareal bygning, slik det fremgår av tinglyste seksjoneringstegninger.
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.

3 boder er seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjon bod som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og seksjonseiere i sameiet, eller til sameiet selv.

Boder seksjonert som selvstendig næringsseksjon kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet eller til seksjonseiere i gnr. 12 bnr. 28

**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 197 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringssekjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Ballerud Hageby Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4 utvendige plasser på felt B6 og 2 utvendige p-plasser på felt B3 er seksjonert som fellesareal og avsatt til gjesteparkering.
16 p-plasser i næringsseksjon 136, eies av Ballerud Hageby Sameie, er avsatt til til gjesteparkering. Styret i sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk/leie av gjesteparkeringsplasser.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plass i næringssekson 136**
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av næringsseksjon parkering (Garasjesameiet).



BESKYTTET

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.

Utbygger Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selger eller overføre disse til andre, men skal fortrinnsvis selges eller overføres til seksjonseiere innenfor utbyggingsområdet Ballerug Hageby; gnr 12, bnr 28, eller sameiet; gnr. 12 bnr. 119.

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 Sameie eller styret i Ballerud Hageby Garasjesameie.

**4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie**
Ballerud Hageby 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 2.

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

Felleskostnader pr. utvendig p-plass skal være halvparten av felleskostnadene for innvendig p-plass i garasjeanlegget.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm



BESKYTTET

- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Ballerud Hageby Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg 2.

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

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i Ballerud Hageby Garasjesameie under felt B5 og B4 kan få strøm til opplading av el-bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med elbillader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Medet 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.

.

**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**
(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



BESKYTTET

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.

(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.



BESKYTTET

(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.

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

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

(4) 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.

(5) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc.

For leiligheter og rekkehus i B5 og leiligheter i B4 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann



BESKYTTET

For rekkehus i B3 er det to målere i hver boenhet, en for varme og en for varmt tappevann. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 blir fakturert direkte fra kommunen for vann- og avløp iht kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 skal i tillegg belastes for kommunalt vann til fra felles varmtvannstilførsel (målt over varmtvannsmåleren)

For rekkehus i B6 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann ( denne bestemmelse skal endres dersom annen løsning blir etablert for B6.

Individuelle private målere i hver boenhet avleses av Techem for avregning iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp fra alle boligseksjoner som avregnes iht avtalt periode, med mindre annet avtale mellom sameiet og leverandør av energitjenester.

(6) 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 2

Felleskostnader for  utvendig p-plass seksjonert som tilleggsareal i grunn, skal betale halvparten av felleskostnad for p-plass i garasjeanlegg.

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

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

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

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

**6-3 Panterett for 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.



BESKYTTET

## 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.

## 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.



BESKYTTET

(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.

Det til enhver tid sittende styre, utgjør også styret for Ballerud Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Ballerud Hageby Garasjesameie, vedlegg 2
Styret skal også sørge for vedlikehold og drift og adminstrasjon av næringsseksjon 136, garasjesameiet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av 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.



BESKYTTET

**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.

(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.



BESKYTTET

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 135 (parkering), og næringsseksjoner 133,134 og 135 (bod) 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



BESKYTTET

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

## 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.
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.



BESKYTTET

**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.

ooOoo



BESKYTTET

**Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Ballerud Hageby Sameie**
Møtedato: 10.04.2026

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Digitalt

Til stede: : Prosjekt Ballerud AS, v/ Selvaag Bolig Ballerud AS v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles, hjemmelshaver til samtlige seksjoner

Styret v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles

## 1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Geir Liengen foreslått.
**Vedtak:** Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Prosjekt Ballerud AS, v/ Lars Lund Mathisen, Geir Håvard Liengen og Erlend Rølles, hjemmelshaver til samtlige 136 seksjoner
Samtlige seksjoner representert
**Vedtak:** Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Geir Håvard Liengen foreslått, og som protokollvitne ble Lars Lund Mathisen og Erlend Rølles foreslått.
**Vedtak:** Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak:** Godkjent.

## 2 Sammenslåing av Ballerud Hageby Sameie Ballerud Hageby B6 Sameie

**EIENDOMMENE**

Ballerud Hageby er i dag oppdelt i 2 grunneiendommer.
Gnr. 12 bnr. 119, Bærum; Ballerud Hageby Sameie, som består av 132 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (boder) og 1 næringsseksjon parkering

Gnr. 12 bnr. 28, Bærum; Ballerud Hageby B6 Sameie, som består av 31 boligseksjoner

BESKYTTET

## FORHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN - SALGSPROSPEKT

Det er i salgsmateriell fra utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS, forutsatt at prosjektet er organiseres som ett eierseksjonssameie for Felt B3- B5 og B6, samtlige 1. kjøpere er kjent med dette gjennom informasjon gitt i salgsmateriell og på informasjonsmøte med kjøperne.

## SAMMENSLÅING

Utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS ønsker på denne bakgrunn at Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie reseksjoneres og sammenslås til ett eierseksjonssameie.

Sammenslåing fremstår som formålstjenlig i forhold til fremtidig drifts og og forvaltning av prosjektet. Sameiene deler teknisk infrastruktur (fjernvarme, vann og avløp). Seksjonseiere i Ballerud B6 Sameie vil ha p-plasser i næringsseksjon parkering i Ballerud Hageby Sameie. Ballerud Hageby B6 Sameie har disponerer bodareal i Ballerud Hageby Sameie. Sameiene har også gjensidig bruks og adkomstrett til felles uteareal, sykkeparkering og sykkelverksted. Sameiene vil med sammenslåing kunne oppnå stordriftsfordeler på enkelteavtaler tjenester, fellesarealer blir felles for alle boenhetene og samarbeidet og fremtidig vedlikehold for bygningsmassen vil være enklere.

Etter sammenslåing vil sameiet bestå av 167 boligseksjoner.

Prosessen med sammenslåing styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA-I. Seksjonens eierbrøkens teller vil være uendret, mens nevneren endres til total BRA-I for Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter. Endringen blir i det vesentlige nytt navn; Ballerud Hageby Sameie og tilpasses til rett antall seksjoner, samt enkelte andre endringer. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas sammen med sammenslåingen.

Sammenslåingen sees på som å tilfredsstille kontraktsvilkår ved salg.

Alle kostnader i forbindelse med sammenslåing dekkes av utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet godkjenner fremlagte sammenslåingsplan, jfr vedlegg og sammenslåing av Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie.
Årsmøtet godkjenner nye vedtekter, jfr vedlegg. Nye vedtekter er gjeldende fra det tidspunkt sammenslåing er gjennomført.
**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

BESKYTTET

Årsmøtet ble hevet kl **15.30**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Årsmøtet ble hevet kl **16.20**
Protokollen godkjennes av undertegnede

**Geir Håvard Liengen**/sign/
Møteleder - referent

**Lars Lund Mathisen**/sign/
Protokollvitne

**Erlend Rølles**/sign/
Protokollvitne

BESKYTTET

VEDLEGG

## Plan sammenslåing Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie

**EIENDOMMENE**

Ballerud Hageby er i dag oppdelt i 2 grunneiendommer.

Gnr. 12 bnr. 119, Bærum; Ballerud Hageby Sameie, som består av 132 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (boder) og 1 næringsseksjon parkering-

Gnr. 12 bnr. 28, Bærum; Ballerud Hageby B6 Sameie, som består av 31 boligseksjoner

**FORHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN - SALGSPROSPEKT**

Det er i salgsmateriell fra utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS, forutsatt at prosjektet er organiseres som ett eierseksjonssameie for Felt B3- B5 og B6, samtlige 1. kjøpere er kjent med dette gjennom informasjon gitt i salgsmateriell og på informasjonsmøte med kjøperne.

**SAMMENSLÅING**

Utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS ønsker på denne bakgrunn at Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie reseksjoneres og sammenslås til ett eierseksjonssameie.

Sammenslåing fremstår som formålstjenlig i forhold til fremtidig drifts og og forvaltning av prosjektet. Sameiene deler teknisk infrastruktur (fjernvarme, vann og avløp). Seksjonseiere i Ballerud B6 Sameie vil ha p-plasser i næringsseksjon parkering i Ballerud Hageby Sameie. Ballerud Hageby B6 Sameie har disponerer bodareal i Ballerud Hageby Sameie. Sameiene har også gjensidig bruks og adkomstrett til felles uteareal, sykkeparkering og sykkelverksted. Sameiene vil med sammenslåing kunne oppnå stordriftsfordeler på enkelteavtaler tjenester, fellesarealer blir felles for alle boenhetene og samarbeidet og fremtidig vedlikehold for bygningsmassen vil være enklere.

Etter sammenslåing vil sameiet bestå av 167 boligseksjoner.

Prosessen med sammenslåing styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA-I. Seksjonens eierbrøkens teller vil være uendret, mens nevneren endres til total BRA-I for Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter. Endringen blir i det vesentlige nytt navn; Ballerud Hageby Sameie og tilpasses til rett antall seksjoner, samt enkelte andre endringer. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas sammen med sammenslåingen.

Sammenslåingen sees på som å tilfredsstille kontraktsvilkår ved salg.

Alle kostnader i forbindelse med sammenslåing dekkes av utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS.

BESKYTTET

**Plan for sammenslåing:**

Ballerud Hageby Sameie med gårds- og bruksnummer 12/119 med tilhørende seksjonsnummer 1-136 skal etter vedtak på årsmøte slå seg sammen med Ballerud Hageby B6 Sameie med gårds- og bruksnummer 12/28 med tilhørende seksjonsnummer 1-31. Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering "i andre tilfeller" etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir da sendt til kommunen og sammenslåingen finner sted ved tinglysning av godkjent søknad. Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der Ballerud Hageby Sameie er overtakende for Ballerud Hageby B6 Sameie. Det innebærer at seksjonsnummerne i Ballerud Hageby Sameie beholdes og seksjonene i Ballerud Hageby Sameie 1 får da de neste ledige nummerne i det overtakende sameie. Etter sammenslåing vil eiendommens gnr. og bnr. være gnr. 81 bnr. 119. Se oppstilling nedenfor under utregning av nye sameiebrøker

**A) Gårds-, bruks og seksjonsnummer**

| BOLIGSELSKAP | | GNR | BNR | ANTALL SEKSJONER |
|---|---|---|---|---|
| Ballerud Hageby Sameie | | 12 | 119 | 136 |
| Ballerud Hageby B6 Sameie | | 12 | 28 | 31 |

Eiendommen gnr. 81 bnr. 119, seksjon 1-136 reseksjoneres og sammenslås med gnr. 12 bnr. 28 seksjon 1-31 i Bærum kommune. Seksjon 1-31 i gnr. 12 bnr. 28 blir nye seksjoner 137-167 i gnr. 12 bnr. 119 etter reseksjonering og sammenslåing.

Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

**B) Nye vedtekter**

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

**C) Ny sameierbrøk**

Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet. Ny nevner etter sammenslåing er 17403.

Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

**D)** Det foreligger ikke årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for Ballerud Hageby Sameie , og Ballerud Sameie, da ferdigstillelse og overtakelse er innværende år for Ballerud Hageby Sameie og ferdigstillelse og overtakelse for Ballerud Hageby B6 Sameie er i 2027. Det har ikke vært drift i sameiene i 2025.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

BESKYTTET

## Vedlegg 1 til Plan sammenslåing

## NY SAMEIERBRØK

Vedlegg 1 Plan sammenslåing

| BALLERUD HAGEBY SAMEIE - GNR 12 BNR 119 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hus** | **Seksjons NR** | **Leilighets NR** | **H-NR** | **BRA-i** | **NYTT SEKSJONSNR** |
| B5-2 | 1 | Rekkehus nr. 1 | H0101 | **146** | **1** |
| B5-2 | 2 | Rekkehus nr. 2 | H0102 | **125** | **2** |
| B5-2 | 3 | Rekkehus nr. 3 | H0103 | **139** | **3** |
| B5-2 | 4 | Rekkehus nr. 4 | H0104 | **131** | **4** |
| B5-1 | 5 | Rekkehus nr. 5 | H0101 | **112** | **5** |
| B5-1 | 6 | Rekkehus nr. 6 | H0102 | **139** | **6** |
| B5-1 | 7 | Rekkehus nr. 7 | H0103 | **105** | **7** |
| B5-1 | 8 | Rekkehus nr. 8 | H0104 | **139** | **8** |
| B5-1 | 9 | Rekkehus nr. 9 | H0105 | **105** | **9** |
| B5-4 | 10 | Rekkehus nr. 10 | H0101 | **131** | **10** |
| B5-4 | 11 | Rekkehus nr. 11 | H0102 | **139** | **11** |
| B5-4 | 12 | Rekkehus nr. 12 | H0103 | **125** | **12** |
| B5-4 | 13 | Rekkehus nr. 13 | H0104 | **139** | **13** |
| B5-4 | 14 | Rekkehus nr. 14 | H0105 | **131** | **14** |
| B5-3 | 15 | Leilighet nr. 15 | H0101 | **78** | **15** |
| B5-3 | 16 | Leilighet nr. 16 | H0102 | **40** | **16** |
| B5-3 | 17 | Leilighet nr. 17 | H0103 | **40** | **17** |
| B5-3 | 18 | Leilighet nr. 18 | H0104 | **71** | **18** |
| B5-3 | 19 | Leilighet nr. 19 | H0201 | **71** | **19** |
| B5-3 | 20 | Leilighet nr. 20 | H0202 | **40** | **20** |
| B5-3 | 21 | Leilighet nr. 21 | H0203 | **40** | **21** |
| B5-3 | 22 | Leilighet nr. 22 | H0204 | **71** | **22** |
| B5-3 | 23 | Leilighet nr. 23 | H0301 | **115** | **23** |
| B5-3 | 24 | Leilighet nr. 24 | H0302 | **108** | **24** |
| B5-6 | 25 | Rekkehus nr. 25 | H0101 | **131** | **25** |
| B5-6 | 26 | Rekkehus nr. 26 | H0102 | **139** | **26** |
| B5-6 | 27 | Rekkehus nr. 27 | H0103 | **125** | **27** |
| B5-6 | 28 | Rekkehus nr. 28 | H0104 | **139** | **28** |
| B5-6 | 29 | Rekkehus nr. 29 | H0105 | **131** | **29** |
| B5-5 | 30 | Leilighet nr. 30 | H0101 | **98** | **30** |
| B5-5 | 31 | Leilighet nr. 31 | H0102 | **40** | **31** |
| B5-5 | 32 | Leilighet nr. 32 | H0103 | **106** | **32** |
| B5-5 | 33 | Leilighet nr. 33 | H0201 | **98** | **33** |
| B5-5 | 34 | Leilighet nr. 34 | H0202 | **40** | **34** |
| B5-5 | 35 | Leilighet nr. 35 | H0203 | **99** | **35** |
| B5-5 | 36 | Leilighet nr. 36 | H0301 | **108** | **36** |
| B5-5 | 37 | Leilighet nr. 37 | H0302 | **115** | **37** |

BESKYTTET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B5-8 | 38 | Rekkehus nr. 38 | H0101 | **125** | **38** |
| B5-8 | 39 | Rekkehus nr. 39 | H0102 | **139** | **39** |
| B5-8 | 40 | Rekkehus nr. 40 | H0103 | **125** | **40** |
| B5-8 | 41 | Rekkehus nr. 41 | H0104 | **139** | **41** |
| B5-8 | 42 | Rekkehus nr. 42 | H0105 | **131** | **42** |
| B5-7 | 43 | Leilighet nr. 43 | H0101 | **78** | **43** |
| B5-7 | 44 | Leilighet nr. 44 | H0102 | **40** | **44** |
| B5-7 | 45 | Leilighet nr. 45 | H0103 | **40** | **45** |
| B5-7 | 46 | Leilighet nr. 46 | H0104 | **78** | **46** |
| B5-7 | 47 | Leilighet nr. 47 | H0201 | **71** | **47** |
| B5-7 | 48 | Leilighet nr. 48 | H0202 | **40** | **48** |
| B5-7 | 49 | Leilighet nr. 49 | H0203 | **40** | **49** |
| B5-7 | 50 | Leilighet nr. 50 | H0204 | **78** | **50** |
| B5-7 | 51 | Leilighet nr. 51 | H0301 | **108** | **51** |
| B5-7 | 52 | Leilighet nr. 52 | H0302 | **115** | **52** |
| B4-2 | 53 | Leilighet nr. 53 | H0101 | **102** | **53** |
| B4-2 | 54 | Leilighet nr. 54 | H0102 | **40** | **54** |
| B4-2 | 55 | Leilighet nr. 55 | H0103 | **40** | **55** |
| B4-2 | 56 | Leilighet nr. 56 | H0104 | **78** | **56** |
| B4-2 | 57 | Leilighet nr. 57 | H0201 | **102** | **57** |
| B4-2 | 58 | Leilighet nr. 58 | H0202 | **40** | **58** |
| B4-2 | 59 | Leilighet nr. 59 | H0203 | **40** | **59** |
| B4-2 | 60 | Leilighet nr. 60 | H0204 | **78** | **60** |
| B4-2 | 61 | Leilighet nr. 61 | H0301 | **123** | **61** |
| B4-2 | 62 | Leilighet nr. 62 | H0302 | **115** | **62** |
| B4-1 | 63 | Leilighet nr. 63 | H0101 | **98** | **63** |
| B4-1 | 64 | Leilighet nr. 64 | H0102 | **40** | **64** |
| B4-1 | 65 | Leilighet nr. 65 | H0103 | **106** | **65** |
| B4-1 | 66 | Leilighet nr. 66 | H0201 | **98** | **66** |
| B4-1 | 67 | Leilighet nr. 67 | H0202 | **40** | **67** |
| B4-1 | 68 | Leilighet nr. 68 | H0203 | **99** | **68** |
| B4-1 | 69 | Leilighet nr. 69 | H0301 | **108** | **69** |
| B4-1 | 70 | Leilighet nr. 70 | H0302 | **115** | **70** |
| B4-3 | 71 | Leilighet nr. 71 | H0101 | **106** | **71** |
| B4-3 | 72 | Leilighet nr. 72 | H0102 | **40** | **72** |
| B4-3 | 73 | Leilighet nr. 73 | H0103 | **102** | **73** |
| B4-3 | 74 | Leilighet nr. 74 | H0201 | **99** | **74** |
| B4-3 | 75 | Leilighet nr. 75 | H0202 | **40** | **75** |
| B4-3 | 76 | Leilighet nr. 76 | H0203 | **95** | **76** |
| B4-3 | 77 | Leilighet nr. 77 | H0301 | **115** | **77** |
| B4-3 | 78 | Leilighet nr. 78 | H0302 | **105** | **78** |
| B4-5 | 79 | Leilighet nr. 79 | H0101 | **106** | **79** |
| B4-5 | 80 | Leilighet nr. 80 | H0102 | **40** | **80** |
| B4-5 | 81 | Leilighet nr. 81 | H0103 | **106** | **81** |
| B4-5 | 82 | Leilighet nr. 82 | H0201 | **106** | **82** |

BESKYTTET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B4-5 | 83 | Leilighet nr. 83 | H0202 | **40** | **83** |
| B4-5 | 84 | Leilighet nr. 84 | H0203 | **99** | **84** |
| B4-5 | 85 | Leilighet nr. 85 | H0301 | **116** | **85** |
| B4-5 | 86 | Leilighet nr. 86 | H0302 | **115** | **86** |
| B4-4 | 87 | Leilighet nr. 87 | H0101 | **78** | **87** |
| B4-4 | 88 | Leilighet nr. 64 | H0102 | **40** | **88** |
| B4-4 | 89 | Leilighet nr. 89 | H0103 | **40** | **89** |
| B4-4 | 90 | Leilighet nr. 90 | H0104 | **78** | **90** |
| B4-4 | 91 | Leilighet nr. 91 | H0201 | **78** | **91** |
| B4-4 | 92 | Leilighet nr. 92 | H0202 | **40** | **92** |
| B4-4 | 93 | Leilighet nr. 93 | H0203 | **40** | **93** |
| B4-4 | 94 | Leilighet nr. 94 | H0204 | **78** | **94** |
| B4-4 | 95 | Leilighet nr. 95 | H0301 | **108** | **95** |
| B4-4 | 96 | Leilighet nr. 96 | H0302 | **115** | **96** |
| B3-2 | 97 | Rekkehus nr. 97 | H0101 | **133** | **97** |
| B3-2 | 98 | Rekkehus nr. 98 | H0102 | **139** | **98** |
| B3-2 | 99 | Rekkehus nr. 99 | H0103 | **125** | **99** |
| B3-2 | 100 | Rekkehus nr. 100 | H0104 | **139** | **100** |
| B3-2 | 101 | Rekkehus nr. 101 | H0105 | **133** | **101** |
| B3-1 | 102 | Rekkehus nr. 102 | H0101 | **133** | **102** |
| B3-1 | 103 | Rekkehus nr. 103 | H0102 | **139** | **103** |
| B3-1 | 104 | Rekkehus nr. 104 | H0103 | **125** | **104** |
| B3-1 | 105 | Rekkehus nr. 105 | H0104 | **139** | **105** |
| B3-1 | 106 | Rekkehus nr. 106 | H0105 | **133** | **106** |
| B3-4 | 107 | Rekkehus nr. 107 | H0101 | **133** | **107** |
| B3-4 | 108 | Rekkehus nr. 108 | H0102 | **139** | **108** |
| B3-4 | 109 | Rekkehus nr. 109 | H0103 | **125** | **109** |
| B3-4 | 110 | Rekkehus nr. 110 | H0104 | **139** | **110** |
| B3-4 | 111 | Rekkehus nr. 111 | H0105 | **133** | **111** |
| B3-3 | 112 | Rekkehus nr. 112 | H0101 | **133** | **112** |
| B3-3 | 113 | Rekkehus nr. 113 | H0102 | **139** | **113** |
| B3-3 | 114 | Rekkehus nr. 114 | H0103 | **125** | **114** |
| B3-3 | 115 | Rekkehus nr. 115 | H0104 | **139** | **115** |
| B3-3 | 116 | Rekkehus nr. 116 | H0105 | **133** | **116** |
| B3-7 | 117 | Rekkehus nr. 117 | H0101 | **143** | **117** |
| B3-7 | 118 | Rekkehus nr. 118 | H0102 | **125** | **118** |
| B3-7 | 119 | Rekkehus nr. 119 | H0103 | **139** | **119** |
| B3-7 | 120 | Rekkehus nr. 120 | H0104 | **125** | **120** |
| B3-7 | 121 | Rekkehus nr. 121 | H0105 | **139** | **121** |
| B3-7 | 122 | Rekkehus nr. 122 | H0106 | **125** | **122** |
| B3-6 | 123 | Rekkehus nr. 123 | H0101 | **125** | **123** |
| B3-6 | 124 | Rekkehus nr. 124 | H0102 | **139** | **124** |
| B3-6 | 125 | Rekkehus nr. 125 | H0103 | **125** | **125** |
| B3-6 | 126 | Rekkehus nr. 126 | H0104 | **139** | **126** |
| B3-6 | 127 | Rekkehus nr. 127 | H0105 | **125** | **127** |

BESKYTTET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B3-5 | 128 | Rekkehus nr. 128 | H0101 | **131** | **128** |
| B3-5 | 129 | Rekkehus nr. 129 | H0102 | **139** | **129** |
| B3-5 | 130 | Rekkehus nr. 130 | H0103 | **125** | **130** |
| B3-5 | 131 | Rekkehus nr. 131 | H0104 | **139** | **131** |
| B3-5 | 132 | Rekkehus nr. 132 | H0105 | **131** | **132** |
| | 133 | Næringseksjon | Bod | **1** | **133** |
| | 134 | Næringseksjon | Bod | **1** | **134** |
| | 135 | Næringseksjon | Bod | **1** | **135** |
| | 136 | Næringsseksjon | Garasje | **197** | **136** |

Antall p-plasser

ideell eierandel pr plass 1/197 i seksjon 136

13773

| BALLERUD HAGEBY B6 SAMEIE GNR 12 BNR 28 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hus** | **Seksjons NR** | **Leilighets NR** | **H-NR** | **BRA-i** | **NYTT SEKSJONSNR I GNR 12 BNR 119** |
| | 1 | Rekkehus nr. 133 | H0101 | 112 | **137** |
| | 2 | Rekkehus nr. 134 | H0102 | 105 | **138** |
| | 3 | Rekkehus nr. 135 | H0103 | 105 | **139** |
| | 4 | Rekkehus nr. 136 | H0104 | 112 | **140** |
| | 5 | Rekkehus nr. 137 | H0101 | 112 | **141** |
| | 6 | Rekkehus nr. 138 | H0102 | 105 | **142** |
| | 7 | Rekkehus nr. 139 | H0103 | 105 | **143** |
| | 8 | Rekkehus nr. 140 | H0104 | 112 | **144** |
| | 9 | Rekkehus nr. 141 | H0101 | 112 | **145** |
| | 10 | Rekkehus nr. 142 | H0102 | 105 | **146** |
| | 11 | Rekkehus nr. 143 | H0103 | 105 | **147** |
| | 12 | Rekkehus nr. 144 | H0104 | 112 | **148** |
| | 13 | Rekkehus nr. 145 | H0101 | 112 | **149** |
| | 14 | Rekkehus nr. 146 | H0102 | 105 | **150** |
| | 15 | Rekkehus nr. 147 | H0103 | 105 | **151** |
| | 16 | Rekkehus nr. 148 | H0104 | 112 | **152** |
| | 17 | Rekkehus nr. 149 | H0101 | 112 | **153** |
| | 18 | Rekkehus nr. 150 | H0102 | 139 | **154** |
| | 19 | Rekkehus nr. 151 | H0103 | 105 | **155** |
| | 20 | Rekkehus nr. 152 | H0104 | 135 | **156** |
| | 21 | Rekkehus nr. 153 | H0101 | 131 | **157** |
| | 22 | Rekkehus nr. 154 | H0102 | 139 | **158** |
| | 23 | Rekkehus nr. 155 | H0103 | 125 | **159** |
| | 24 | Rekkehus nr. 156 | H0101 | 112 | **160** |
| | 25 | Rekkehus nr. 157 | H0102 | 139 | **161** |
| | 26 | Rekkehus nr. 158 | H0103 | 105 | **162** |
| | 27 | Rekkehus nr. 159 | H0104 | 139 | **163** |
| | 28 | Rekkehus nr. 160 | H0105 | 112 | **164** |
| | 29 | Rekkehus nr. 161 | H0101 | 131 | **165** |
| | 30 | Rekkehus nr. 162 | H0102 | 139 | **166** |

BESKYTTET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31 | Rekkehus nr. 163 | H0103 | 131 | **167** |
| | | | | 3630 | |
| | | | **NY NEVNER** | **17403** | |

**Vedlegg 2 til Plan sammenslåing**

**NYE VEDTEKTER**

# V E D T E K T E R

**for**

Ballerud Hageby Sameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret i forbindelse med vedtak om sammenslåing med gnr. 12 bnr. 28

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ballerud Hageby Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.03.2026.

Sameiet er sammenslått med gnr. 12 bnr. 28 iht vedtak om sammeslåing, og kommunalt vedtak om sammenslåing og reseksjonering.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 163 boligseksjoner på eiendommen gnr. 12, bnr. 119 i Bærum kommune. Seksjonene er fordelt på rekkehus og leilighetsbygg. Sameiet har også 3 næringsseksjoner bod, og en næringsseksjon parkering med 197 p-plasser.

(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]
- [Bod]

(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-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes egen sameierbrøk basert på antall p-plasser. For næringsseksjon bod er det fastsatt teller i sameierbrøk lik 1.

BESKYTTET

**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

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

BESKYTTET

(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**
Sporstbod er tilknyttet boligseksjonene som tilleggsareal bygning, slik det fremgår av tinglyste seksjoneringstegninger.
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.

3 boder er seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjon bod som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og seksjonseiere i sameiet, eller til sameiet selv.

Boder seksjonert som selvstendig næringsseksjon kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet eller til seksjonseiere i gnr. 12 bnr. 28

**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 197 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringssekjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Ballerud Hageby Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4 utvendige plasser på felt B6 og 2 utvendige p-plasser på felt B3 er seksjonert som fellesareal og avsatt til gjesteparkering.
16 p-plasser i næringsseksjon 136, eies av Ballerud Hageby Sameie, er avsatt til til gjesteparkering. Styret i sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk/leie av gjesteparkeringsplasser.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plass i næringssekson 136**
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av næringsseksjon parkering (Garasjesameiet).

BESKYTTET

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.
Utbygger Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Ballerud AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selger eller overføre disse til andre, men skal fortrinnsvis selges eller overføres til seksjonseiere innenfor utbyggingsområdet Ballerug Hageby; gnr 12, bnr 28, eller sameiet; gnr. 12 bnr. 119.

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 Sameie eller styret i Ballerud Hageby Garasjesameie.

**4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie**
Ballerud Hageby 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 2.

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

Felleskostnader pr. utvendig p-plass skal være halvparten av felleskostnadene for innvendig p-plass i garasjeanlegget.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

BESKYTTET

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Ballerud Hageby Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg 2.

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

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i Ballerud Hageby Garasjesameie under felt B5 og B4 kan få strøm til opplading av el-bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med elbillader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Medet 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.

.

**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**
(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

BESKYTTET

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.

(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.

BESKYTTET

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.

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

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

(4) 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.

(5) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc.

For leiligheter og rekkehus i B5 og leiligheter i B4 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann

For rekkehus i B3 er det to målere i hver boenhet, en for varme og en for varmt tappevann. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. I tillegg har rekkehus i B3 egen kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 blir fakturert direkte fra kommunen for vann- og avløp iht kommunal kaldtvannsmåler. Rekkehus i B3 skal i tillegg belastes for kommunalt vann til fra felles varmtvannstilførsel (målt over varmtvannsmåleren)

For rekkehus i B6 er det tre målere i hver boenhet; en for varme, en for varmt tappevann og en for kaldtvann ( denne bestemmelse skal endres dersom annen løsning blir etablert for B6.

Individuelle private målere i hver boenhet avleses av Techem for avregning iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp fra alle boligseksjoner som avregnes iht avtalt periode, med mindre annet avtale mellom sameiet og leverandør av energitjenester.

(6) 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 2

Felleskostnader for  utvendig p-plass seksjonert som tilleggsareal i grunn, skal betale halvparten av felleskostnad for p-plass i garasjeanlegg.

BESKYTTET

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

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

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

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

**6-3 Panterett for 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.

**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.

Det til enhver tid sittende styre, utgjør også styret for Ballerud Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Ballerud Hageby Garasjesameie, vedlegg 2
Styret skal også sørge for vedlikehold og drift og adminstrasjon av næringsseksjon 136, garasjesameiet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

BESKYTTET

**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.

(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

BESKYTTET

(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**
(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 135 (parkering), og næringsseksjoner 133,134 og 135 (bod) 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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

BESKYTTET

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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.

ooOoo

BESKYTTET

## Plan sammenslåing Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie

**EIENDOMMENE**

Ballerud Hageby er i dag oppdelt i 2 grunneiendommer.

Gnr. 12 bnr. 119, Bærum; Ballerud Hageby Sameie, som består av 132 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner (boder) og 1 næringsseksjon parkering-

Gnr. 12 bnr. 28, Bærum; Ballerud Hageby B6 Sameie, som består av 31 boligseksjoner

**FORHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN - SALGSPROSPEKT**

Det er i salgsmateriell fra utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS, forutsatt at prosjektet er organiseres som ett eierseksjonssameie for Felt B3- B5 og B6, samtlige 1. kjøpere er kjent med dette gjennom informasjon gitt i salgsmateriell og på informasjonsmøte med kjøperne.

**SAMMENSLÅING**

Utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS ønsker på denne bakgrunn at Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie reseksjoneres og sammenslås til ett eierseksjonssameie.

Sammenslåing fremstår som formålstjenlig i forhold til fremtidig drifts og og forvaltning av prosjektet. Sameiene deler teknisk infrastruktur (fjernvarme, vann og avløp). Seksjonseiere i Ballerud B6 Sameie vil ha p-plasser i næringsseksjon parkering i Ballerud Hageby Sameie. Ballerud Hageby B6 Sameie har disponerer bodareal i Ballerud Hageby Sameie. Sameiene har også gjensidig bruks og adkomstrett til felles uteareal, sykkeparkering og sykkelverksted. Sameiene vil med sammenslåing kunne oppnå stordriftsfordeler på enkelteavtaler tjenester, fellesarealer blir felles for alle boenhetene og samarbeidet og fremtidig vedlikehold for bygningsmassen vil være enklere.

Etter sammenslåing vil sameiet bestå av 167 boligseksjoner.

Prosessen med sammenslåing styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA-I. Seksjonens eierbrøkens teller vil være uendret, mens nevneren endres til total BRA-I for Ballerud Hageby Sameie og Ballerud Hageby B6 Sameie (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter. Endringen blir i det vesentlige nytt navn; Ballerud Hageby Sameie og tilpasses til rett antall seksjoner, samt enkelte andre endringer. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas sammen med sammenslåingen.

Sammenslåingen sees på som å tilfredsstille kontraktsvilkår ved salg.

Alle kostnader i forbindelse med sammenslåing dekkes av utbygger Selvaag Bolig Ballerud AS.

**Plan for sammenslåing:**

Ballerud Hageby Sameie med gårds- og bruksnummer 12/119 med tilhørende seksjonsnummer 1-136 skal etter vedtak på årsmøte slå seg sammen med Ballerud Hageby B6 Sameie med gårds- og bruksnummer 12/28 med tilhørende seksjonsnummer 1-31. Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering "i andre tilfeller" etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir da sendt til kommunen og sammenslåingen finner sted ved tinglysning av godkjent søknad. Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der Ballerud Hageby Sameie er overtakende for Ballerud Hageby B6 Sameie. Det innebærer at seksjonsnummerne i Ballerud Hageby Sameie beholdes og seksjonene i Ballerud Hageby Sameie 1 får da de neste ledige nummerne i det overtakende sameie. Etter sammenslåing vil eiendommens gnr. og bnr. være gnr. 81 bnr. 119. Se oppstilling nedenfor under utregning av nye sameiebrøker

**A) Gårds-, bruks og seksjonsnummer**

| BOLIGSELSKAP | | GNR | BNR | ANTALL SEKSJONER |
|---|---|---|---|---|
| Ballerud Hageby Sameie | | 12 | 119 | 136 |
| Ballerud Hageby B6 Sameie | | 12 | 28 | 31 |

Eiendommen gnr. 81 bnr. 119, seksjon 1-136 reseksjoneres og sammenslås med gnr. 12 bnr. 28 seksjon 1-31 i Bærum kommune. Seksjon 1-31 i gnr. 12 bnr. 28 blir nye seksjoner 137-167 i gnr. 12 bnr. 119 etter reseksjonering og sammenslåing.

Se vedlegg 1 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

**B) Nye vedtekter**

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt som vedlegg 2.

**C) Ny sameierbrøk**

Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet. Ny nevner etter sammenslåing er 17403.

Nye eierbrøker følger av vedlegg 1

**D)** Det foreligger ikke årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for Ballerud Hageby Sameie , og Ballerud Sameie, da ferdigstillelse og overtakelse er innværende år for Ballerud Hageby Sameie og ferdigstillelse og overtakelse for Ballerud Hageby B6 Sameie er i 2027. Det har ikke vært drift i sameiene i 2025.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

**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** |

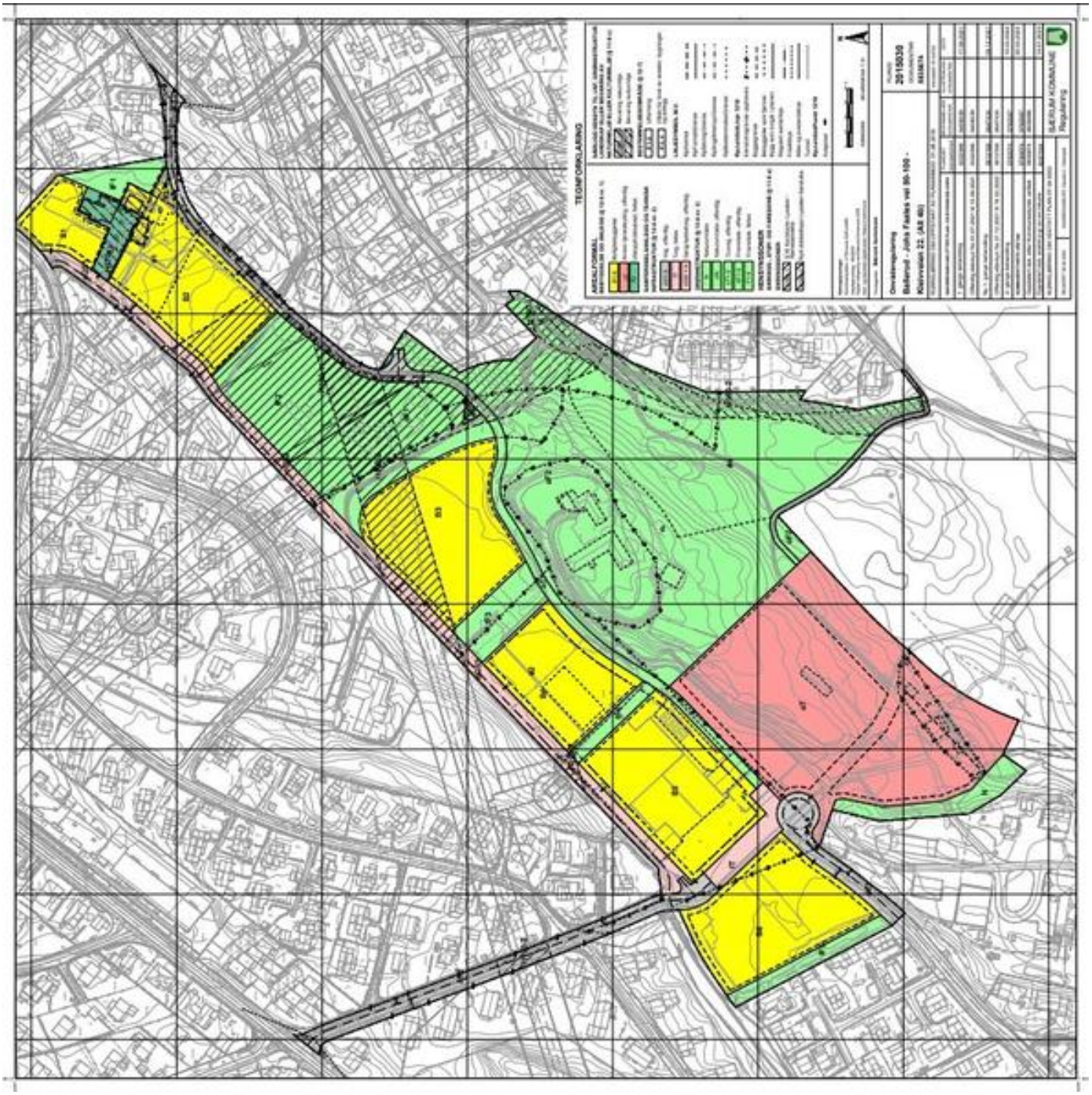
| **Forutsetninger:** | **Antall** | **ca BRAs - BRØK** |
|---|---|---|
| Bygg B4_1-5 LEIL | 44 | 3609 |
| Bygg B5_1,2,4,6,8 REKKEHUS | 24 | 3143 |
| Bygg B5_3,5,7 LEIL | 28 | 2079 |
| Bygg B3 - REKKEHUS | *36* | *4802* |
| *Bygg B6 - REKKEHUS* | *28* | *3640* |
| **SUM** | **160** | **17273** |
| | 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


TEGNFORKLARING
Oversiktsplanering
Bakkerud – Jobs Fastes vei 95-100 –
Kleivveien 22, (Alt 4B)
2015030
SJEKUM KOMMUNE
Reguleringsplan

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 5772210.

Overvann, vann og avløp

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på uteareraler.

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

Teknisk infrastruktur

§ 2.4 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Vegetasjon

§ 2.5 Vegetasjon skal etableres og skjøttes med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Svartelistede arter skal ikke benyttes.

Utomhusplan

§ 2.6 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygd under ett og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. § 33.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
- Utforming av lekearealer tilrettelagt for bruk året rundt og for brukere med ulike typer funksjonsgrad
- Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart
- Ny vegetasjon (ulike arter) med jorddybder
- Materialbruk
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering renovasjon og tekniske installasjoner som nettstasjon mm.
- Bygningers plassering i plan og høyde

Anleggsfasen

§ 2.7 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres anleggsplan som viser hvordan trafikksikkerheten blir ivaretatt, herunder trygge skoleveier, samt plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden og det skal beskrives metode for fjerning av fremmede arter.







**Reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering**

Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2015030
Saksnummer: **15/142742**
Dokument: 6140868

## Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av;

- barneskole med fire paralleller
- barnehage for 150 barn
- flerbrukshall
- et variert og bilfritt boligområde med ca. 200 boenheter
- hovedsykkelvei gjennom planområdet som del av hovedsykkelveien fra Sandvika til Bekkestua
- fortau langs Gjønnesveien
- grøntområder og grønne interne forbindelser
- flomvei mellom Bekkestua og Stabekken

Området skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

- bebyggelse og uteområder med god tilpasning til omgivelsene og til områdets særpreg med åsprofiler, spesielle landskapsformer og siktlinjer
- bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
- boligbebyggelse med varierte boligtyper og god bokvalitet både inne og ute
- gode møteplasser og steder for hverdagsrekreasjon for barn, unge og voksne
- etablering av gode gang-/ sykkel-/ turveiforbindelser gjennom og innenfor området
- ivaretakelse og styrking av blågrønn struktur, biologisk mangfold, friområder og naturverdier
- åpen overvannshåndtering

**Fellesbestemmelser for bolig, feltene B1-6, fU**

Utforming

§ 4.1 Det skal være varierte boligstørrelser.
§ 4.2 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
§ 4.3 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
§ 4.4 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være tegl og/eller tre.
§ 4.5 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Kvalitetskrav til MUA

§ 4.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
§ 4.7 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
§ 4.8 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
§ 4.9 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 4.10 Innenfor felt B1 skal det avsettes min. 175 $m^2$ minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 25 $m^2$ opparbeides til felles leke- og oppholdsareal. For leilighetene innenfor fU skal det avsettes min. 50 $m^2$ minste uteoppholdsareal per 100 $m^2$ BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
§ 4.11 For boligene i felt B2-B5 skal det avsettes min. 50 $m^2$ minste uteoppholdsareal per 100 $m^2$ BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
§ 4.12 For boligene i felt B6 skal det avsettes min. 120 $m^2$ minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 30 $m^2$ opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.
§ 4.13 Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken.
Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn

Parkering for bil og sykkel

§ 4.14 Det skal etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per boenhet innenfor felt B1-B2 og fU.
Det etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per 100 $m^2$ BRA innenfor felt B3-B6.
Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % dersom det etableres bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.
§ 4.15 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.
§ 4.16 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.
§ 4.17 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 $m^2$ BRA.
§ 4.18 Det skal etableres en trinnfri adkomst for alle typer sykler fra den nordøstre del av parkeringskjeller innenfor felt B4.
§ 4.19 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkenivå og nær inngang. 50% av sykkelparkeringsplassene på bakkenivå skal være overdekket. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.
§ 4.20 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
§ 4.21 Det kan i tillegg etableres 1 bilparkeringsplass på terreng pr. felt som skal være forbeholdt hjemmesykepleien.
§ 4.22 Innen felt B3 skal det etableres 2 parkeringsplasser til forflytningshemmede på terreng.



## Bestemmelser til arealformål

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

**Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene oT, B 1-6, fU**

Hovedgrep

§ 3.1 Boligtype, bygningenes plassering og høyde, og plassering av vegetasjon, gangveier/stier, flomvei og renovasjon skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5775185.

Utnyttelse (grad av utnytting)

§ 3.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
§ 3.3 Åpent eller overdekket parkeringsareal for bil og sykkel på terreng, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Plassering

§ 3.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Overbygget sykkelparkering, og tekniske anlegg som trafoer og søppelnedkast kan tillates utenfor byggegrense.

Utforming

§ 3.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Variasjon skal også oppnås gjennom sprang i fasade og relieffvirkning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
§ 3.6 Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

Renovasjon

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

Utearealer

§ 3.8 Uteareal på underjordisk konstruksjon, som skal beplantes skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

| | |
|---|---|
| Gress og stauder: | 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 100 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 $m^2$ per tre |

Blågrønn faktor

§ 3.9 Blågrønn faktor skal være minimum 0,8 innenfor områdene:
- Felt B1, B2, fF1 og fU
- Felt B3-6, fF3, fF4, fF5 og fT
- Felt oT, N og areal innenfor oF2 som ligger 50m fra formålsgrensen til felt oT

§ 9.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 9.3 På bebyggelse med krav til heis tillates flate tak. I tilfelle det velges flate tak tillates takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.
§ 9.4 Felt B4 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

**Boligbebyggelse, felt B5**

§ 10.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 900 m$^2$.
§ 10.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 10.3 På bebyggelse med krav til heis tillates flate tak. I tilfelle det velges flate tak tillates takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.
§ 10.4 Felt B5 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

**Boligbebyggelse, felt B6**

§ 11.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3 800 m$^2$.
§ 11.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 11.3 Felt B6 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV3.

**Felles uteoppholdsareal, felt fU**

§ 12.1 Feltet skal være felles for felt B1 og felt B2.
§ 12.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
§ 12.3 Låven kan romme ulike funksjoner;
- fellesfunksjoner for boligene innenfor felt B1, B2 og fU,
- boligformål med inntil 140 m$^2$ BRA og
- tilbud for nabolaget på bakkeplan.

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

**Offentlig veg - felt oV2 (Gjønnesveien)**

§ 13.1 Veien skal opparbeides med fortau.

**Offentlig veg - felt oV3 (Johs. Faales vei)**

§ 14.1 Veien skal opparbeides med fortau.

**Offentlig gang- /sykkelveg, felt oGS1-3**

§ 15.1 Gang og sykkelveien skal opparbeides som sykkelvei med fortau.
§ 15.2 Boligeiendommene gbnr. 18/153, 18/154, 18/155 og 18/156 skal ha sin kjøreadkomst via felt oGS1.
§ 15.3 Vare- og nyttetransport til boligene innenfor felt B3-5, tillates via felt oGS3.
§ 15.4 Utrykningskjøretøy og driftsbiler til rømningsvei og nødutgangen fra Bærumstunnelen skal benytte felt oGS3.
§ 15.5 Salamanderens kryssing av oGS3 skal sikres med f.eks. halvkulvert.

**Felles torg, felt fT**

§ 16.1 Feltet skal være felles for felt B3-6, og inngår i beregning av minste uteoppholdsareal for felt B3-B6.
§ 16.2 Feltet skal opparbeides med vegetasjon og møblering, og være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold. Utformingen og møbleringen skal bidra til å forhindre gjennomkjøring.



**Annen tjenesteyting, offentlig skole, flerbrukshall og barnehage, felt oT**

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14500 m$^2$. Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
§ 5.2 Tekniske installasjoner over gesims kan bygges inntil 3 meter over maks. gesimshøyde på 20 % av takflatens areal, inntrukket minimum 2 meter fra fasadelivet.
§ 5.3 For barnehagen skal det settes av minimum 24 m$^2$ MUA pr. barn.
§ 5.4 For skolen skal det settes av minimum 15 m$^2$ MUA pr. elev
§ 5.5 For å avgjøre om kvaliteten på arealene er tilfredsstillende, skal det før innsending av rammesøknad med utomhusplan gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der utearealenes funksjon og kvalitet gjennomgås og avklares.
§ 5.6 Det kan etableres enkle overdekninger (leskur, gapahuk etc.) på uteoppholdsarealene på felt oT, som regnes med i MUA.
§ 5.7 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom skolens og barnehagens åpningstid.
§ 5.8 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer og vinter.
§ 5.9 Det kan etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
§ 5.10 Det skal etableres min. 0,7 sykkelparkeringsplasser per elev og 0,2 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn, hvorav 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering til elever og barnehagebarn skal ligge på bakkenivå. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

**Boligbebyggelse, felt B1**

§ 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1 300 m$^2$.
§ 6.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.
§ 6.3 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 6.4 Vare- og nyttetransport til boligene, innenfor felt B1, skal være fra felt oGS1.

**Boligbebyggelse, felt B2**

§ 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 900 m$^2$.
Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 7.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.
§ 7.3 Heishus tillates med flate tak.
§ 7.4 Felt B2 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV1.

**Boligbebyggelse, felt B3**

§ 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 000 m$^2$.
§ 8.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.
§ 8.3 Felt B3 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

**Boligbebyggelse, felt B4**

§ 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 500 m$^2$.

§ 25.1 **H190-1**: Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen. Eventuellboring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.
*Arealer utenfor tunnelområdet*: Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører tunnelområdet.

§ 25.2 **H190-2**: Innenfor hensynssonen skal det ikke settes i gang tiltak som kan skade jernbanens tunneler, herunder brønnboring. Alle søknader om tiltak og spørsmål om vurdering av ikke søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR for uttalelse.

**Hensynssone –Nødutgang for nytt dobbeltspor, H190-3**

§ 26.1 Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonenkrever tillatelse fra Bane NOR.

### Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

**Bevaring naturmiljø, felt H560_1 gårdsdam/salamanderdam**

§ 27.1 Innenfor hensynssonen skal gårdsdammen restaureres, slik at den kan bli en egnet biotop bl.a. for små- og storsalamander.

**Bevaring naturmiljø, felt H560_2 Stabekken**

§ 28.1 Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon.

**Bevaring kulturmiljø, felt H570**

§ 29.1 Den historiske tundannelsen, Kleven gård, skal bevares;
- De to gårdsboligene tillates bygget om til to fullverdige eneboliger.
- Prioriterte fasader bevares/rehabiliteres etter antikvariske prinsipper, eller dokumentert tilbakeføring. (Se illustrasjonsplan, dokument 5775185, for hvilke fasader som er prioriterte).
- Konstruktiv kjerne skal bevares, men det tillates innvendige endringer.
- Hele den utvendige murkonstruksjonen, som tilhører fjøsdelen av låven, skal bevares.

§ 29.2 Eksisterende 2 lønnetrær med rotsoner skal bevares og sikres fysisk i anleggsperioden.

§ 29.3 Det skal etableres en stiforbindelse fra Kleivjordet til Gartnerveien som er tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 30.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

§ 30.2 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres parkeringsplasser for felt B1, B2 og fU.

§ 30.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates golfaktivitet.



### Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

**Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

§ 17.1 Innenfor områdene skal særlig verdifullt terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper ivaretas. Nyplanting skal styrke sammenhengende grøntdrag og grønne lunger og være variert med stedstypisk vegetasjon

§ 17.2 Tilretteleggingstiltak for ferdsel tillates.

**Offentlig turveg, feltene oT1 og oT2**

§ 18.1 Turveiene skal opparbeides med grusdekke i inntil 3 meters bredde.

§ 18.2 Turveiene skal ha vinterdrift.

**Offentlig friområde, felt oF1 og oF2**

§ 19.1 Eksisterende trær skal bevares og suppleres.

§ 19.2 Tilretteleggingstiltak for lek og friluftsliv tillates.

**Felles friområde, felt fF1**

§ 20.1 Feltet skal være felles for felt B1 og B2.

§ 20.2 Feltene skal være tilgjengelige for allmenhetens ferdsel og opphold.

**Felles friområde, felt fF2**

§ 21.1 Den del av feltet som omfattes av eiendommen gbnr. 18/3 skal være felles for felt B2.

§ 21.2 Den del av feltet som ikke omfattes av eiendommen gbnr. 18/3 skal være felles for felt B3-B6.

§ 21.3 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

§ 21.4 Det tillates opparbeidet parsellhager for felt B3-B6 innen det området som er felles for felt B3-B6.

§ 21.5 Enkle installasjoner for lek, friluftsliv og mindre bygninger og gjerder for parsellhager tillates.

**Felles friområde, felt fF3, fF4 og fF5**

§ 22.1 Feltene skal være felles for felt B3-B6.

§ 22.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

§ 22.3 Feltene skal opparbeides som grønne forbindelsesårer.

§ 22.4 Det tillates etablering av nettstasjon innenfor feltene.

**Naturområde, felt N**

§ 23.1 Innen området skal eksisterende naturtyper ivaretas.

## Bestemmelser til hensynssoner

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

**Frisikt**

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

**Hensynssone – andre sikringssoner H190-1 og H190-2**

## Rekkefølgebestemmelser

**Før rammetillatelse gis**

§ 31.1 Før rammetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.

§ 31.2 Før rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene B1-B6 og felt oT gis skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau feltene oGS1-3, sykkelvei med fortau som binder felt oGS3 og Dragveien sammen, friområdene feltene oF1 og oF2, turveiene feltene oT1 og oT2, veiene felt oV1, oV2 og oV3, og krysningspunkter over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være sikret.

**Før igangsettingstillatelse gis**

§ 32.1 Før igangsettingstillatelse gis på feltene B3, B4, B5, B6 og oT skal tekniske tegninger (Håndbok R700) for krysningspunkt over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være godkjent av Viken fylkeskommune.

**Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 33.1 Før bebyggelse på feltene B1 og B2 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau feltoGS1, friområde felt fF1, uteoppholdsareal felt fU, og kjørevei felt oV1 utenom hensynssonene H190-1, være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsonen kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.2 Før bebyggelse på feltene B3 – B6 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS3, av friområdene feltene fF2, fF3, fF4 og fF5, torg felt fT, kjørevei med fortau felt oV2 og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført.
Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse ermulig (jf. § 26).

§ 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3, turveiene feltene oT1og oT2, og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.4 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor feltet, være ferdig opparbeidet.

§ 33.5 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal tiltak innenfor det enkelte felt i henhold tilmiljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning ibestemmelsene

- Miljøprogram, dokument 5772210.
- Illustrasjonsplan, dokument 5775185.
- Fasadeoppriss, dokument 5775186.


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

# 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 | 6 min 0.6 km |
| **Høvik skole (1-7 kl.)** | 455 elever, 21 klasser | 12 min 1.1 km |
| **Stabekk skole (1-7 kl.)** | 500 elever, 22 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Ramstad skole (8-10 kl.)** | 534 elever, 37 klasser | 9 min 0.8 km |
| **Bekkestua skole (8-10 kl.)** | 591 elever, 42 klasser | 23 min 1.9 km |
| **Nadderud videregående skole** | 460 elever | 13 min 1.1 km |
| **Oslo International School** | 90 elever | 18 min 1.4 km |

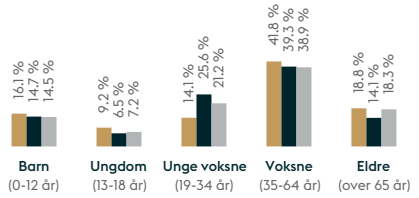
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Kleivveien** | Linje 216 | 4 min 0.4 km |
| **Gjønnes** | Linje 1, 2, 3, 5 | 9 min 0.8 km |
| **Høvik stasjon** | Linje L1 | 20 min 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 19 min 14.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 50 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Søråsen barnehage (1-5 år)** | 68 barn | 4 min 0.3 km |
| **Barnas Hus (1-5 år)** | 33 barn | 6 min 0.5 km |
| **Ekebergparken barnehage (1-5 å...** | 54 barn | 8 min 0.7 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 | 7 min |
| Ekeberg balløkke | 8 min |
| SATS Bekkestua | 12 min |
| GYM Bekkestua | 14 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 94/100

**Gateparkering**
Lett 88/100



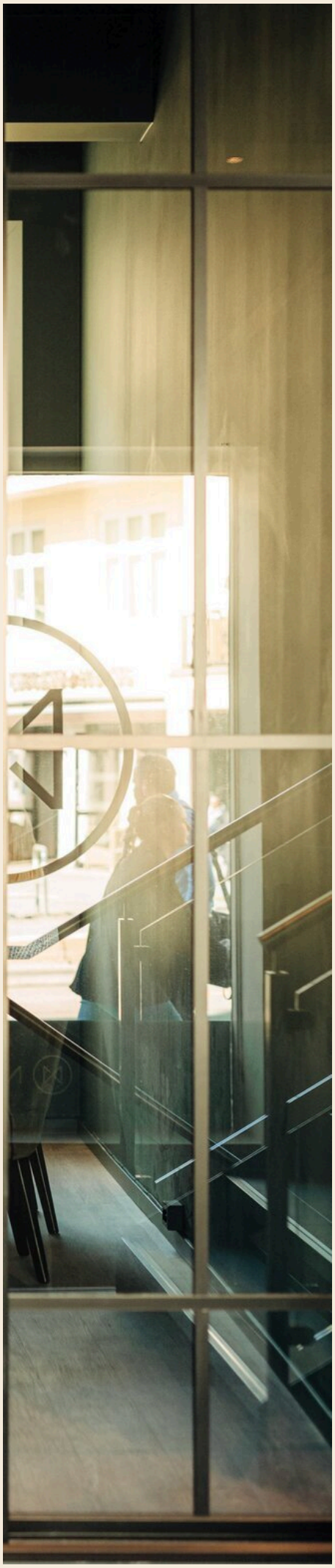

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
**948 75 301**

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.

# 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

# 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

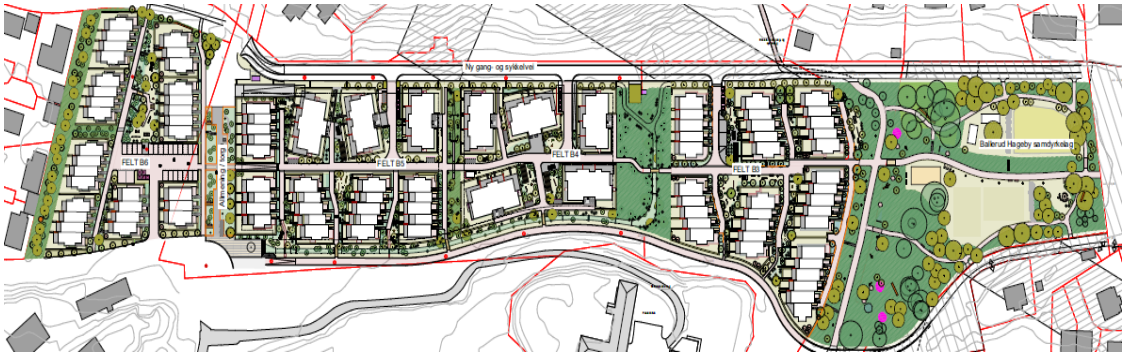
- Friområder tilknyttet feltet ferdigstilles med respektive felt.
- Friområde mot nord/øst ferdigstilles senest med B6.
- Torg ferdigstilles senest med B6.

- 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

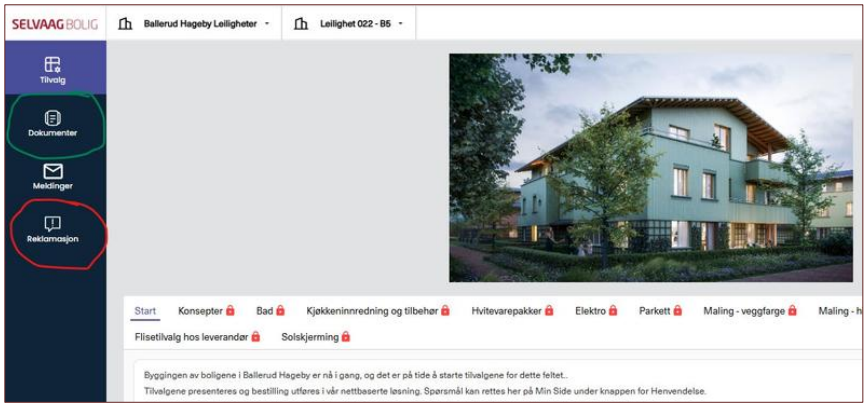



Felt B3



SELVAAG BOLIG

# FDV i Viscenario




REKLAMASJONER:

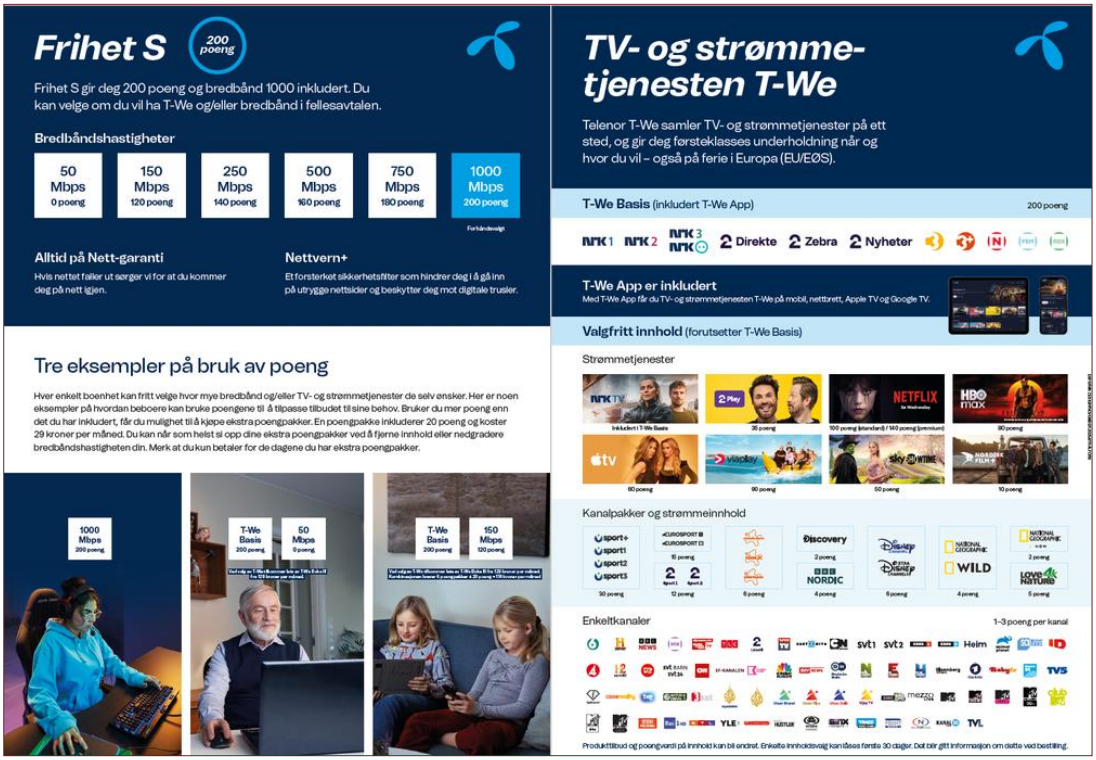
- Én sak pr. henvendelse.
- Beskriv problemet.
- Legg ved bilde.
- Reklamasjoner må meldes inn fortløpende.
- Begrens skadeomfang/ følgeskader.

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

- Tegninger
- Brukerveiledninger
- Produktinformasjon



SELVAAG BOLIG






SELVAAG BOLIG

SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

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



SELVAAG BOLIG

SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

## 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 BOLIG

# Innbetaling av restoppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

- 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.



# 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 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.

# Kontaktinfo - oppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Tlf. 915 02 224

Epost: post@selvaagoppgjor.no



SELVAAG BOLIG

# Ballerud Hageby Sameie

Infomøte 11.03.2026

Espen Jørgensen
Prosjektansvarlig nybygg
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS



# 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.

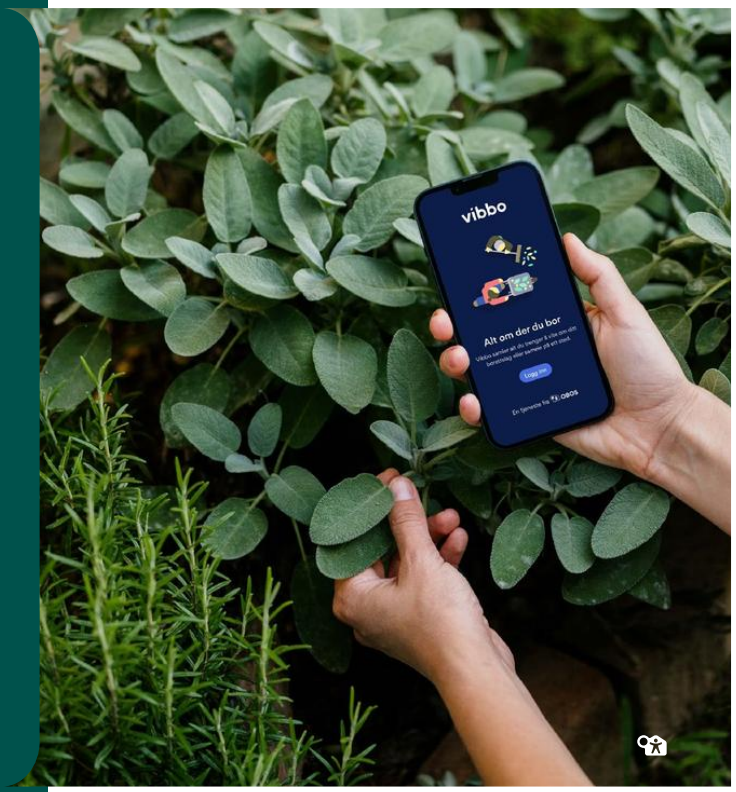
# Forsikring

- 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

# TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN



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: 21-0282/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blåtoppveien 3, leil. 21 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 12, bnr 119, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 12, bnr 119, snr 136 (ideell andel 1/197) 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

# 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Aleksander Myrvold**

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse
Nordvik Løren
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542