PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BLÅTOPPVEIEN 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Leveranse

Utkast til vedtekter sameie

Utkast til budsjett sameie

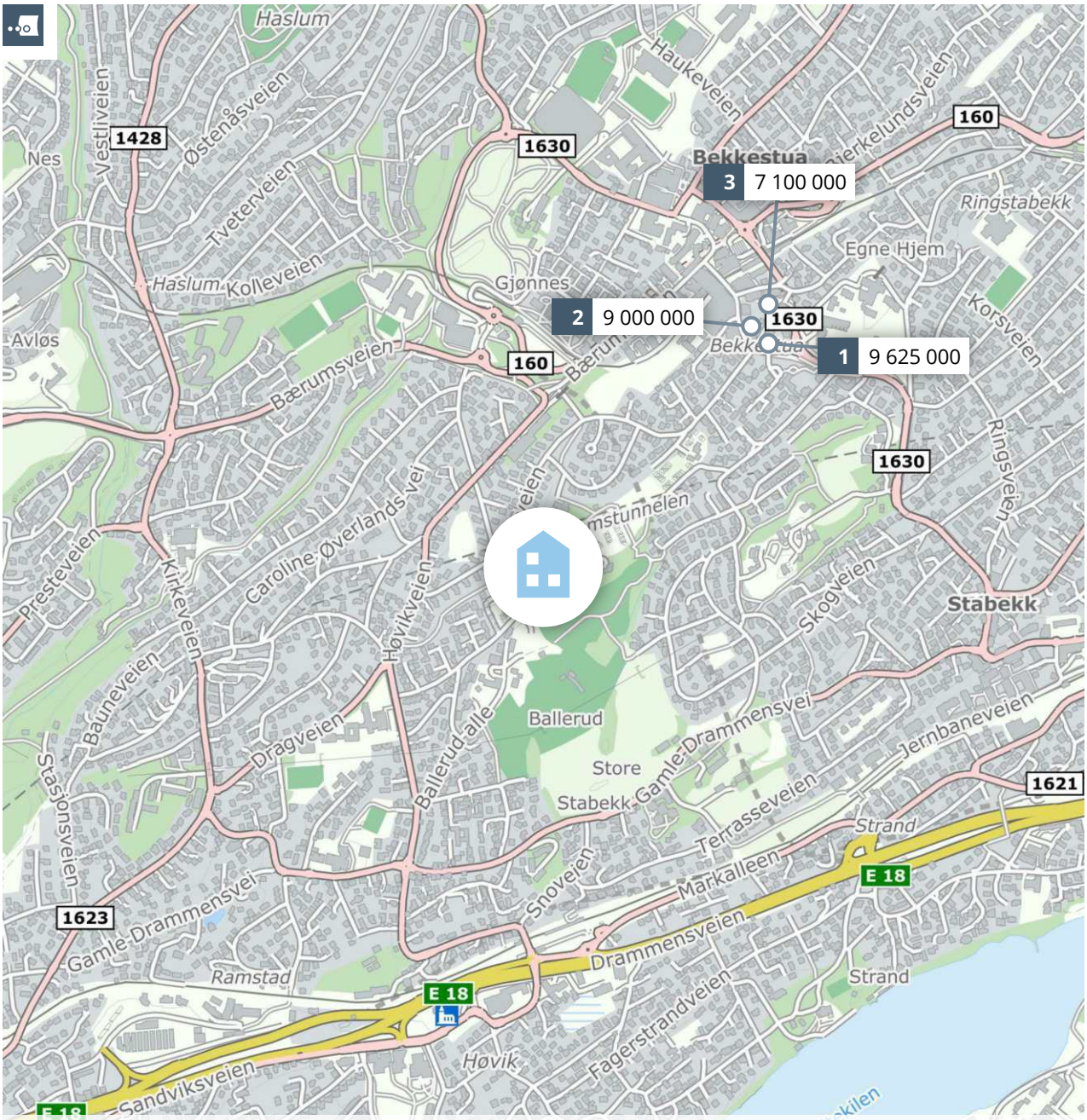
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLÅTOPPVEIEN 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåtoppveien 53, 1363 HØVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 12 BNR 119 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 20

Verdivurdert til

9 600 000

0	9 600 000	135 211
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	4 028
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ringshaugveien 1 73 m² 2024 4. etg 2 sov	14.08.2025	9 750 000	**9 625 000**	0	9 625 000	**131 849**
2 Ringshaugveien 6 75 m² 2024 1. etg 2 sov	10.09.2025	9 300 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**120 000**
3 Ringshaugveien 14 66 m² 2024 1. etg 2 sov	25.09.2025	7 250 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**107 576**

Velkommen til en moderne og attraktiv leilighet i populære Ballerud Hageby - et nytt og spennende boligområde mellom Bekkestua og Høvik, hvor natur, kvalitet og bynær beliggenhet møtes.

Leiligheten er en 3-roms hjørneleilighet i 2. etasje med en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning. Her får du en lys og romslig stue- og kjøkkenløsning, to soverom, samt utgang til en meget romslig balkong på hele 28 kvm - perfekt for både avslapning, sosiale sammenkomster og hyggelige måltider utendørs. I tillegg medfølger sportsbod i kjeller, som gir god oppbevaringsplass. Leiligheten leveres med balansert ventilasjon, som sikrer et behagelig inneklima og bidrar til lave oppvarmingskostnader.

Ballerud Hageby utvikles som et gjennomtenkt og moderne boligområde med rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

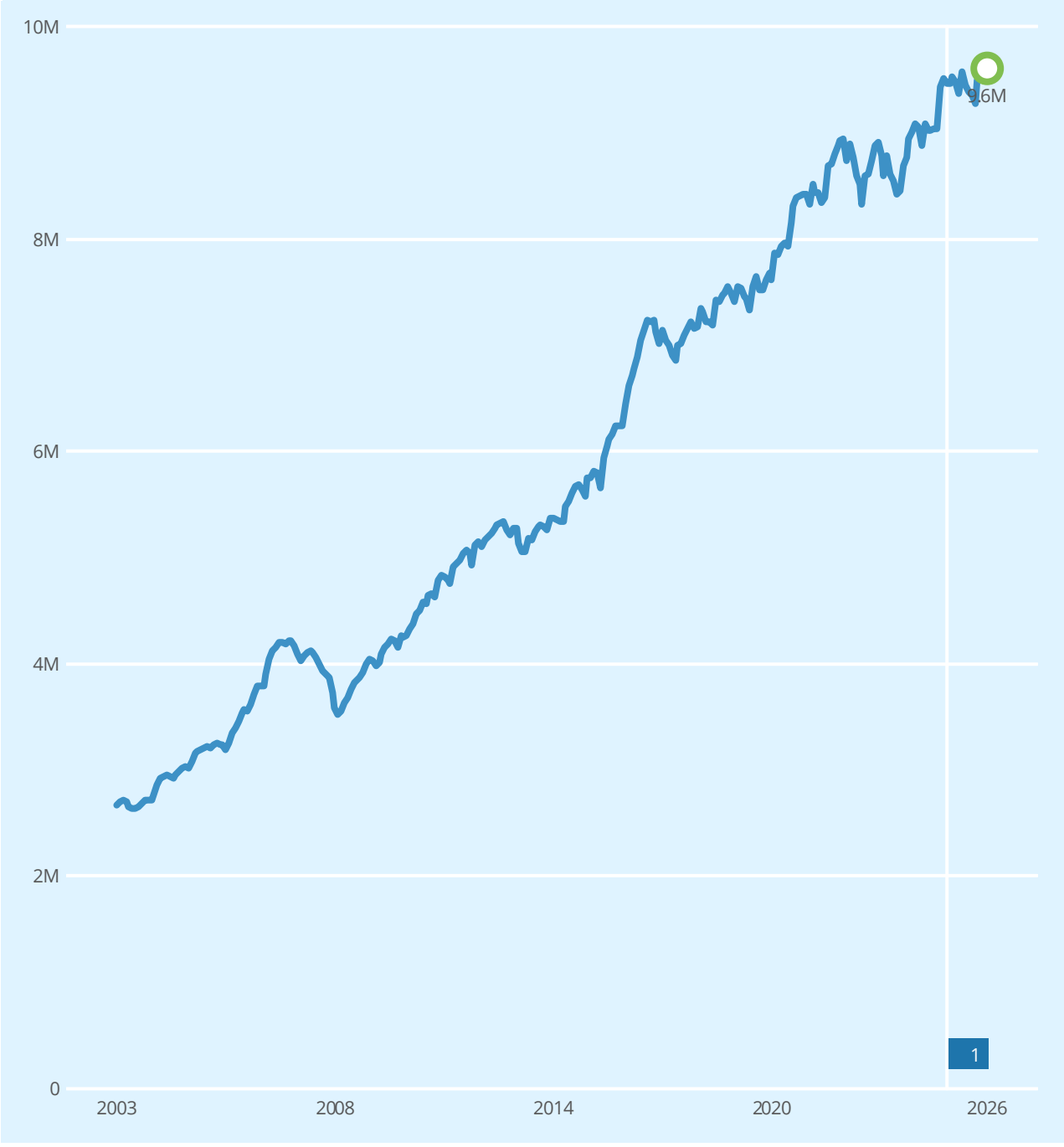
Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr. 700 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

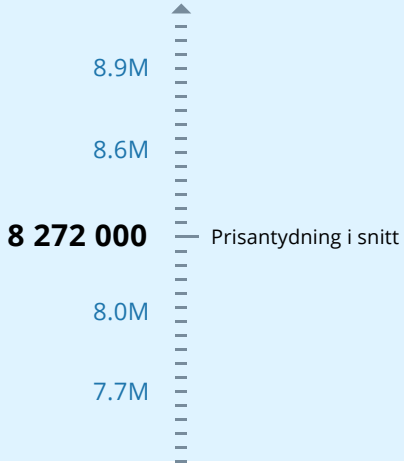


1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1363 HØVIK nå

8
leiligheter til salgs

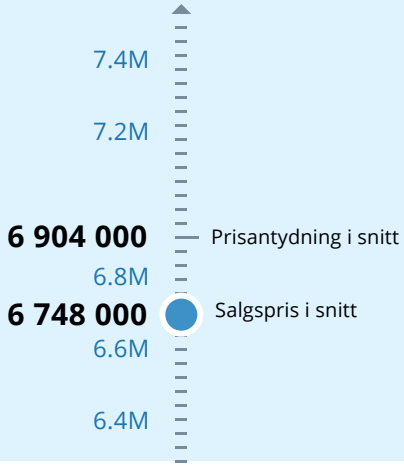


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i 1363 HØVIK siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

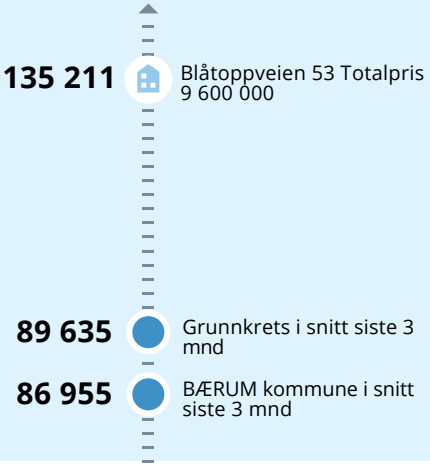


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Prosjekt : Ballerud Hageby Leiligheter
Leilighet : Leilighet 047 - B5

Konsepter

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01



Konsepter
Konsept - Linstow(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Bad

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01



Grep på baderomsinnredningen
Standard (krom med brunt lær)(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Speil 100 cm - Bad 1
Standard: Speil med integrert belysning(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Servantkran
Standard servantarmatur krom - Tapwell EVM072 Krom(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



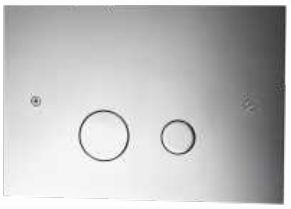
Dusjsett
Standard rainshower krom - Tapwell TVM7200 Krom(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Dusjvegger
Standard: rette dusjvegger med rillet glass(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Betjeningsknapp
Standard spyleknapp krom - Tapwell TA TECE Krom(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Toalett
Standard toalett - Moduo plus oval med soft close sete(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Baderomsinnredning 102 cm
Baderomsinnredning, 102 cm -beige(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Baderomsfliser
Konsept: Lindstow - baderomsfliser(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

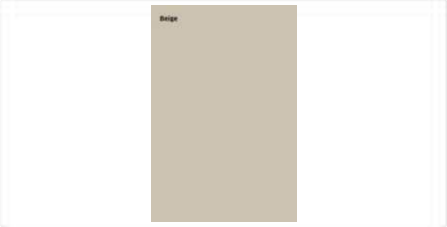
Kjøkkeninnredning og tilbehør

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01



Kjøkkenarmatur
Standard armatur(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Kjøkken
Konsept: Lindstow - kjøkken(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Elektro

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01



1 Elektropakker
Hvite standard EL-komponenter(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Parkett

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01



Parkett
Konsept Lindstow - Boen eik parkett Transparent Semi Smoked Animoso(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Maling - veggfarge

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01

Fargeskjema Linstow - leil. 47

Standard farger
Standard farge - Linstow(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Maling - himlingsfarge

Frist - 08/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01

Takfarge
Konsept Lindstow: NCS 0501-Y01R Letthet (Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Dører

Frist - 15/05/2025
Bestilling sendt 13/05/2025 17:01

Slagdører
Standard slagdør: Stable glatt massiv innerdør med karm med dempelist farge NCS S2005-Y20R(Kr 0.00 * 3)

Kr 0.00

Skyvedør med mulighet for glass mellom entrè og stue-kjøkken
Standard skyvedør: Stable glatt massiv innerdør, farge NCS S2005-Y20R (Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Totalt: Kr 0

Vilkår

For tilvalg gjelder de samme krav til kvalitet og overflater som for leiligheten for øvrig. For kjøpers rettigheter og plikter er en bestilling av tilvalg å anse som en utvidelse av kjøpskontrakten på leiligheten. Herunder gjelder Bustadoppføringslova.
Det informeres uttrykkelig om at tilvalg som bestilles etter fastsatt frist, ikke vil hensyntas. Ved bestilling etter fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse. Kjøper bes derfor om å følge med på gjeldende tilvalgfrist i vår nettbaserte tilvalgsløsning, da kjøper bærer ansvaret for at frister overholdes.

Det vil være mulig å gjøre andre tilvalg knyttet til kjøkken enn det som tilbys i vår nettbaserte tilvalgsløsning. Ved et ønske om dette må kjøper selv ta kontakt med kjøkkenleverandøren så snart tilvalgfrister gjøres synlig i den nettbaserte løsningen. Fastsatt tilvalgfrist vil også gjelde for disse tilvalgene.

Kjøper bærer ansvaret for at tilvalgsbestilling er korrekt og bes derfor om å kontrollere denne grundig før innsending. Det er kun de valg som er gjort via portalen eller hos våre underleverandører, som vil leveres. Frem til fristens utløp vil kjøper fritt kunne avbestille bestilte tilvalg. Ved ønske om avbestilling av tilvalg etter fristen har gått ut, vil det bli tatt betalt for arbeidet dette medfører i form av et administrasjonsgebyr på kr. 5 000,- inkl. mva. De deler av tilvalgene som allerede er satt i produksjon eller kommet til utførelse på byggeplass vil bli fakturert uavkortet. Dokumenterbare kostnader fra våre underleverandører som resultat av avbestilling vil også bli fakturert kunde.

Alle aksepterte endringer vil bli gjort tilgjengelig for bestiller i tilvalgløsningen under Min Side. Tilvalg og standard som fremgår av vår nettbaserte tilvalgsløsning må godkjennes av bestiller med bruk av Bank-ID. Slik godkjenning må foretas innen fastsatt frist for tilvalg. Først etter godkjenning og utløp av tilvalgfrist vil bestilling oversendes entreprenør.

Tilvalg og endringer som bestilles gjelder som tillegg til inngått kjøpekontrakt. Totalbeløp for bestilte tilvalg/endringer vil fremgå av oppgjørsoppstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen. Den henvises for øvrig til Bustadoppføringslova §9.

Vi tar forbehold om endringer i underleverandørenes sortiment. Dersom slike endringer inntreffer, vil vi ta kontakt. Vi forbeholder oss også retten til å ta kontakt dersom tilvalg ikke lar seg gjennomføre eller det har oppstått feil i vårt oppsett. Illustrasjoner kan avvike fra leveranse, samt at el-tegninger kun er ment å vise plassering av punkter. Tegning av baderom er ikke detaljprosjektert av leverandør, og det tas derfor forbehold om endringer av disse.
Det tas forbehold om feil i oppgitte priser. Ved feil vil kjøper bli kontaktet for aksept av ny pris, eventuell avbestilling. Det tas forbehold om evt. endring i modeller på tilvalgsprodukter. Ved endring vil nyeste modell leveres med samme funksjon.
Ved tvetydighet i de opplysninger som er oppgitt på tegninger og andre dokumenter er det prospekt som er gjeldende. Av prospekt kommer det fram at det ikke kan gjøres endringer på fasade, herunder vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og rekkverk, bærekonstruksjon, fellesareal eller som bryter med forskriftsmessige krav og forutsetninger i offentlige tillatelser. Det kan ikke bestilles tilvalg eller endringer som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, sanitær, vann og avløp etc. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilvalg/endringer enn de som er valgt for prosjektet.

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

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

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av [159] boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Bærum kommune. Seksjonene er fordelt på rekkehus og leilighetsbygg

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

2. Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkeringsplasser

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

BESKYTTET

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing

BESKYTTET

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

BESKYTTET

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

BESKYTTET

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

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

BESKYTTET

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

ooOoo

BESKYTTET

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

Einar Jarmund & Co As
Ingrid Hjelmstad
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/5221 - 26/88745/ANSORE	10.04.2026

Adresse - Tiltak:	Blåtoppveien 53 - bygg B5-7 - leilighetsbygg
Gnr/Bnr:	12/119
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Ballerud As
Ansvarlig søker:	Einar Jarmund & Co As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er gitt driftstillatelse for heis i bygg B5-7 i eget vedtak, jf. j.post 26/83714.

For oppfyllelse av krav/vilkår til midlertidig brukstillatelse for felt B5 vises det til midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg B5-3, j.post 26/86822, i føringssak 22/18442.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 6, datert 08.04.2026 i j.post 26/88695, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **15.09.2026**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:

Selvaag Bolig Ballerud As	Postboks 13	Øvre Ullern	0311	OSLO

KOPI

Einar Jarmund & Co As
Ingrid Hjelmstad
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/18442 - 26/86822/ANSORE	10.04.2026

Adresse - Tiltak:	Blåtoppveien 3 - bygg B5-3 - leilighetsbygg - del av P-kjeller under felt B5 og friområde fF4
Gnr/Bnr:	12/119
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Ballerud As
Ansvarlig søker:	Einar Jarmund & Co As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er gitt driftstillatelse for heis i bygg B5-3 i eget vedtak, jf. j.post 26/81115.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Før bebyggelse på feltene B5 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS3, av friområdene feltene, fF2, fF3, fF4, torg felt fT og kjørevei med fortau felt oV2 og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført, jf. § 33.2. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26). *Søkers redegjørelse:* *Det er gitt midlertidige dispensasjoner for opparbeidelse av fF3, fF5, fT, oV2 og krysningspunkt over Høvikveien ved Dragveien. Opparbeidelse av fF2 i hensynssonen er også utsatt, ref. vedlagt uttalelse fra Statens Vegvesen.*	Vilkår 13 i rammetillatelse	OK for MB, se kommunens kommentar

Angående opparbeidelse av friområde fF4 og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien og Ekebergveien: Friområde fF4 er ferdig opparbeidet med unntak av beplantning. Prosjektleder for veikryssene i Bærum kommune bekrefter i vedlagt e-post-korrespondanse at kryss Høvikveien X Ekebergveien er ferdigstilt og at kryss Høvikveien X Gjønnesveien vil ferdigstilles i uke 14. Kommunens kommentar: Felt fF4 og to av krysningspunktene v. Høvikveien er ferdig, med unntak av beplantning for felt fF4. Opparbeidelse av felt fF2 i hensynssonen til Gjønnestunnelen er utsatt til opparbeidelse er mulig og aksepteres av Statens vegvesen. Midlertidig dispensasjon fra deler av rekkefølgebestemmelsen for utsatt ferdigstillelse ble gitt i rammetillatelsen datert 26.06.2024 i j.post 24/140787 (felt fF5) og vedtak av 13.02.2026 i j.post 26/34209 (felt oGS3, fF3, oV2, fT og krysningspunkt over Høvikveien ved Dragveien). Vilkåret er ivaretatt for midlertidig brukstillatelse.		
Før bebyggelsen på felt B5 tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor feltet, være ferdig opparbeidet, jf. § 33.4. *Søkers redegjørelse:* *Det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet for utsatt beplantning. Dispensasjonen er tidsbegrenset fram til 17.05.2026.* Kommunens kommentar: Arealene er ferdig opparbeidet med unntak av beplantning. Det er gitt midlertidig dispensasjon for utsatt beplantning på grunn av årstid, i vedtak av 13.02.2026 i j.post 26/34209.	Vilkår 14 i rammetillatelse	OK for MB, se kommunens kommentar
Før bebyggelsen på felt B5 tas i bruk skal tiltak innenfor det enkelte felt i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført, jf. § 33.5. *Søkers redegjørelse:* *Oppdatert miljøoppfølgingsplan med sluttregnskap vil sendes inn i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det planlegges for å søke ferdigattest for felt B4 og B5 parallelt, og det ses da som hensiktsmessig å levere en felles rapport for begge felter samlet.* Det er gitt en oppsummering av nåværende status i følgebrevet til søknad om midlertidig brukstillatelse. Kommunens kommentar: Det forutsettes at tiltakene er gjennomført. Sluttregnskap sendes inn til søknad om ferdigattest.	Vilkår 15 i rammetillatelse	OK, vilkår ivaretatt for MB

KOPI

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse til kommuneplanen § 4.4. *Søkers redegjørelse:* *Entreprenør og tiltakshaver bekrefter at fjernvarmeanlegget er etablert og i drift til overtagelse av boligene.* Kommunenes kommentar: Opplysningene tas til etterretning, vilkåret anses oppfylt.	Vilkår 16 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Det forutsettes at fremkommelighet for utrykningskjøretøy og driftsbil til rømningsvei og nødutgang fra Bærumstunnelen, hensynssone H 190-3, ivaretas både i anleggsperioden og i permanent situasjon, jf. § 15.4. *Søkers redegjørelse:* *Oppdatert redegjørelse for tilkomst til rømningsvei og nødutgang fra Bærumstunnelen fra ansvarlig entreprenør, ligger vedlagt.* Kommunens kommentar: Redegjørelsen legges til grunn, vilkåret er ivaretatt for midlertidig brukstillatelse.	Vilkår 17 i rammetillatelse	OK, vilkår ivaretatt for MB
Det forutsettes at retningslinjer for etablering av nedgravde avfallsløsninger følges. Utbygger må ta kontakt med renovasjon når containere er klare slik at det kan gjennomføres befaring og deretter registrering før disse kan tas i bruk, jf. uttalelse fra renovasjon. *Søkers redegjørelse:* *Renovasjonsløsningen er tidligere godkjent av Renovasjonsetaten. Det er gjennomført befaring av avfallscontainerne med Renovasjonsetaten uten kommentarer eller avvik 17.03.2026.* Kommunens kommentar: Opplysningene tas til etterretning, vilkåret anses oppfylt.	Vilkår 18 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
Kommentarer fra Vei og trafikk i vedlagte uttalelse datert 13.02.2026 må ivaretas, og dokumentasjon på dette må innsendes i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på felt B5. *Søkers redegjørelse:* *Snumulighet på egen grunn vil være etablert og det er ikke planlagt for at renovasjonsbil eller varelevering må stoppe i offentlig gang- og sykkelvei.* Kommunens kommentar: Det er vist utklipp av godkjent løsning med sporingskurver for renovasjonsbil i uteareale ne for felt B5 i følgebrev til søknad om	Vilkår 1 i midlertidig dispensasjon gitt 13.02.2026	OK, vilkår ivaretatt

KOPI

midlertidig brukstillatelse. Søknad om midlertidig brukstillatelse har vært oversendt Vei og trafikk, og deres uttalelse følger vedlagt. Vi forutsetter at prosjektet sørger for at trafikksikkerheten er ivaretatt i forbindelse med bruk.		
Ved krav om opparbeidelse av offentlig VA-anlegg må søker dokumentere at anlegget er overtatt av kommunen. Kommunens kommentar: Det er søkt om og gitt midlertidig brukstillatelse for de deler av offentlig VA-anlegg i sak 24/12222 som er nødvendige for å ta boligene på felt B5 i bruk.	pbl § 18-1 3. ledd	OK, MB gitt i sak 24/12222

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 11, datert 08.04.2026 i j.post 26/88677, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Kommunen forutsetter at de deler av parkeringskjelleren, hvor det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse, ikke er tilgjengelige for allmennheten, og at brannsikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **15.09.2026**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Uttalelse fra Vei og trafikk - midlertidig brukstillatelse - Johs Faales vei 86 - bygg 7769534 B5-3 - leilighetsbygg - del av P-kjeller under felt B5 og friområde fF4

Kopi til:
Selvaag Bolig Ballerud As Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

KOPI

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 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 utearealer.

§ 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.

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

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.

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.

§ 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.

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

§ 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.

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).

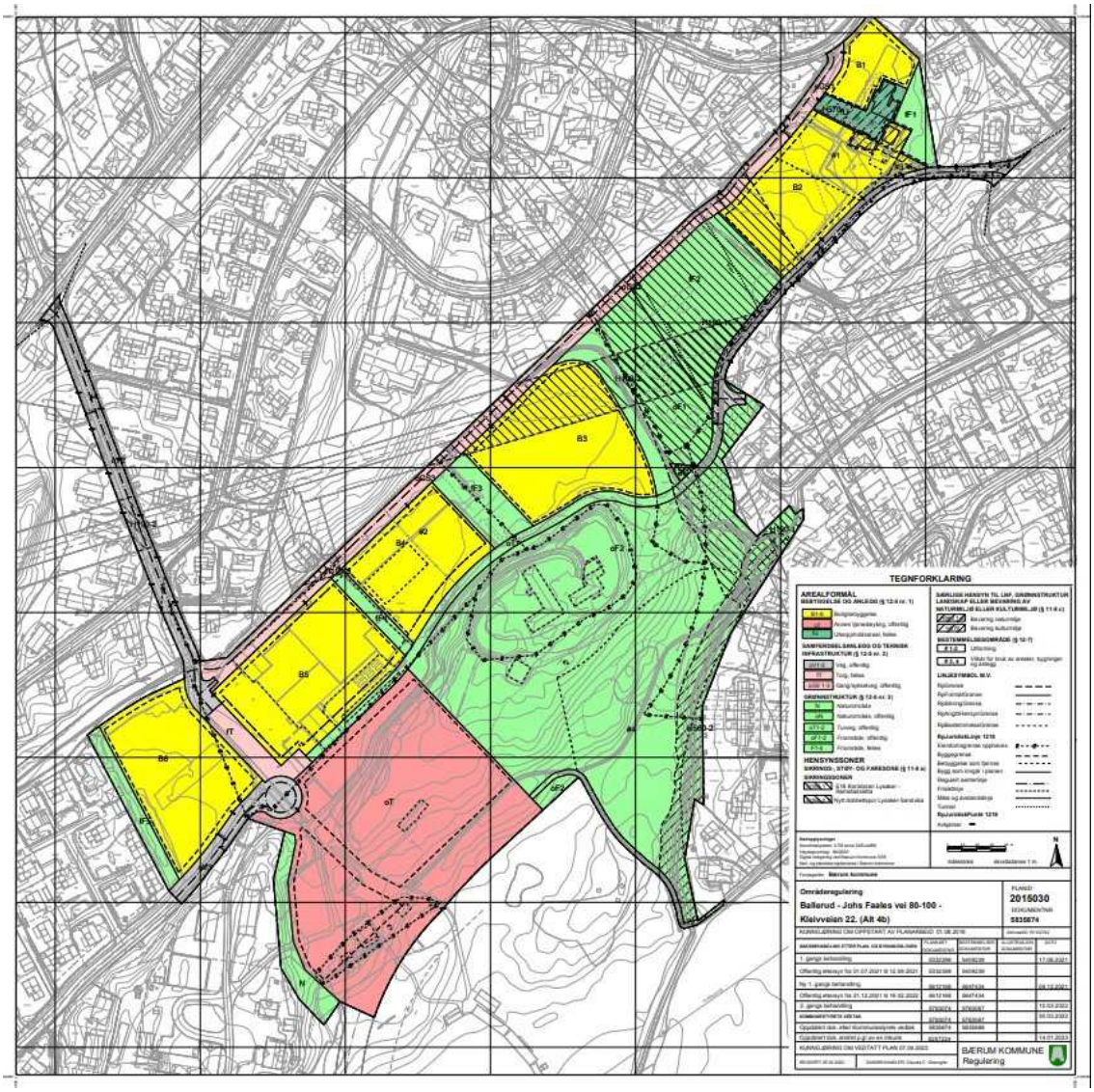
§ 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3, turveiene feltene oT1og oT2, og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig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


TEGNFORKLARING
Områderegulering
Ballerud - Johs Faales vei 80-100 -
Kleivveien 22. (Alt 4b)
PLANID
2015030
DOKUMENTNR
5535074
BÆRUM KOMMUNE
Regulering

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

Dokn r: 348980 Tinglyst: 27.03.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:39

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:39

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 2026-04-21 13:39

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 2026-04-21 13:39

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/348980/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:39

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 eierseksjoner 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 tellere:		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

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 samleseksjon 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) Sameiets 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 GALGERUD 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
06.12.25	Kjersti Alstad	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling - matrikkel Org.nr.: 967 760 338 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 = 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
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 teller=						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
24/10-25	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 12, Bnr 119, Bærum kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av

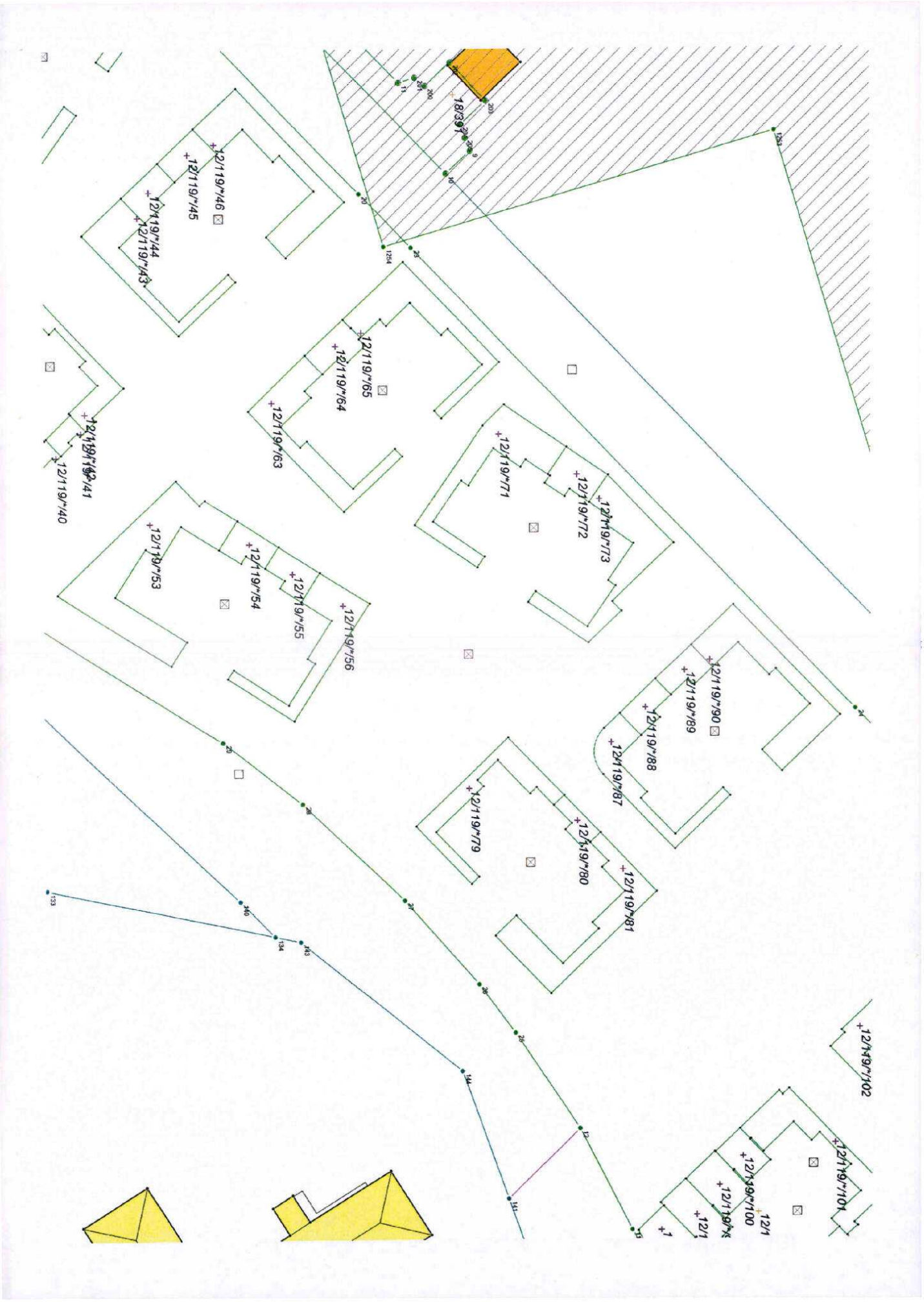
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	146	BG	36	B	108	B	71	B	106	BG	106	B	133	BG				
2	B	125	BG	37	B	115	B	72	B	40	BG	107	B	133	BG				
3	B	139	BG	38	B	125	BG	73	B	102	BG	108	B	139	BG				
4	B	131	BG	39	B	139	BG	74	B	99	B	109	B	125	BG				
5	B	112	BG	40	B	125	BG	75	B	40	B	110	B	139	BG				
6	B	139	BG	41	B	139	BG	76	B	95	B	111	B	133	BG				
7	B	105	BG	42	B	131	BG	77	B	115	B	112	B	133	BG				
8	B	139	BG	43	B	78	BG	78	B	105	B	113	B	139	BG				
9	B	105	BG	44	B	40	BG	79	B	106	BG	114	B	125	BG				
10	B	131	BG	45	B	40	BG	80	B	40	BG	115	B	139	BG				
11	B	139	BG	46	B	78	BG	81	B	106	BG	116	B	133	BG				
12	B	125	BG	47	B	71	B	82	B	106	B	117	B	143	BG				
13	B	139	BG	48	B	40	B	83	B	40	B	118	B	125	BG				
14	B	131	BG	49	B	40	B	84	B	99	B	119	B	139	BG				
15	B	78	BG	50	B	78	B	85	B	116	B	120	B	125	BG				
16	B	40	BG	51	B	108	B	86	B	115	B	121	B	139	BG				
17	B	40	BG	52	B	115	B	87	B	78	BG	122	B	125	BG				
18	B	71	BG	53	B	102	BG	88	B	40	BG	123	B	125	BG				
19	B	71	B	54	B	40	BG	89	B	40	BG	124	B	139	BG				
20	B	40	B	55	B	40	BG	90	B	78	BG	125	B	125	BG				
21	B	40	B	56	B	78	BG	91	B	78	B	126	B	139	BG				
22	B	71	B	57	B	102	B	92	B	40	B	127	B	125	BG				
23	B	115	B	58	B	40	B	93	B	40	B	128	B	131	BG				
24	B	108	B	59	B	40	B	94	B	78	B	129	B	139	BG				
25	B	131	BG	60	B	78	B	95	B	108	B	130	B	125	BG				
26	B	139	BG	61	B	123	B	96	B	115	B	131	B	139	BG				
27	B	125	BG	62	B	115	B	97	B	133	BG	132	B	131	BG				
28	B	139	BG	63	B	98	BG	98	B	139	BG	133	N	1					
29	B	131	BG	64	B	40	BG	99	B	125	BG	134	N	1					
30	B	98	BG	65	B	106	BG	100	B	139	BG	135	N	1					
31	B	40	BG	66	B	98	B	101	B	133	BG	136	N	197	B				
32	B	106	BG	67	B	40	B	102	B	133	BG	137							
33	B	98	B	68	B	99	B	103	B	139	BG	138							
34	B	40	B	69	B	108	B	104	B	125	BG	139							
35	B	99	B	70	B	115	B	105	B	139	BG	140							
Sum tellere:		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
12/119
12/119/*1
12/119/*2
12/119/*3
12/119/*4
12/119/*5
12/119/*6
12/119/*7
12/119/*8
12/119/*9
12/119/*10
12/119/*11
12/119/*12
12/119/*13
12/119/*14
12/119/*15
12/119/*16
12/119/*17
12/119/*18
12/119/*25
12/119/*26
12/119/*27
12/119/*28
12/119/*29
12/119/*30
12/119/*31
12/119/*32
12/119/*38
12/119/*39
12/119/*40
12/119/*41
12/119/*42
12/119/*43
12/119/*44
12/119/*53


18/397
12/119/*46
12/119/*45
12/119/*44
12/119/*43
12/119/*65
12/119/*64
12/119/*63
12/119/*42
12/119/*41
12/119/*40
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


12/119/*88
12/119/*87
12/119/*81
12/119/*106
12/119/*105
12/119/*104
12/119/*103
12/119/*102
12/119/*101
12/119/*100
12/119/*99
12/119/*98
12/119/*97
12/119/*111
12/119/*110
12/119/*109
12/119/*108
12/119/*107
12/119/*106
12/119/*105
12/119/*104
12/119/*103
12/119/*102
12/119/*101
12/119/*100
12/119/*99
12/119/*98
12/119/*97
12/119/*122
12/119/*121
12/119/*120
12/119/*119
12/119/*118
12/119/*117
12/119/*116
12/119/*115
12/119/*114
12/119/*113
12/119/*112
12/119/*126
12/119/*125
12/119/*124
12/119/*123
12/119/*122
12/119/*121
12/119/*120
12/119/*119
12/119/*118
12/119/*117
12/119/*116
12/119/*115
12/119/*114
12/119/*113
12/119/*112
12/119/*131
12/119/*130
12/119/*129
12/119/*128
12/119/*127
12/119/*126
12/119/*125
12/119/*124
12/119/*123
12/119/*122
12/119/*121
12/119/*120
12/119/*119
12/119/*118
12/119/*117
12/119/*132
12/119/*131
12/119/*130
12/119/*129
12/119/*128
12/119/*127
12/119/*126
12/119/*125
12/119/*124
12/119/*123
12/119/*122
12/119/*121
12/119/*120
12/119/*119
12/119/*118
12/119/*117
12/112
12/119
12/256

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.

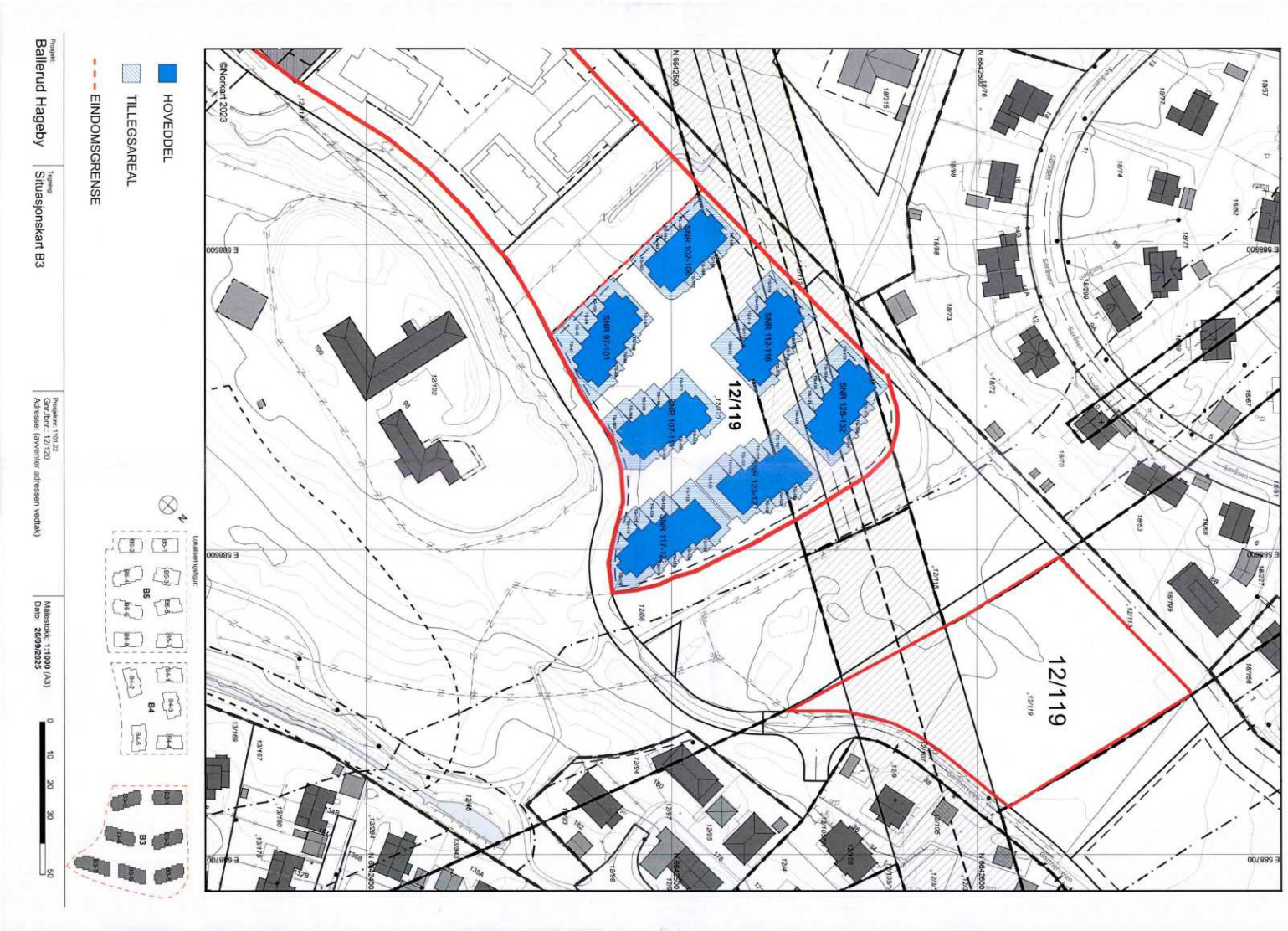
Sted Oslo, dato 4. 11 2025,

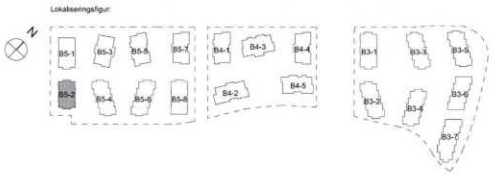
Selvaag Eiendomsoppgjør AS org. nr. 971 155 477

Hege Rørvik Skåland

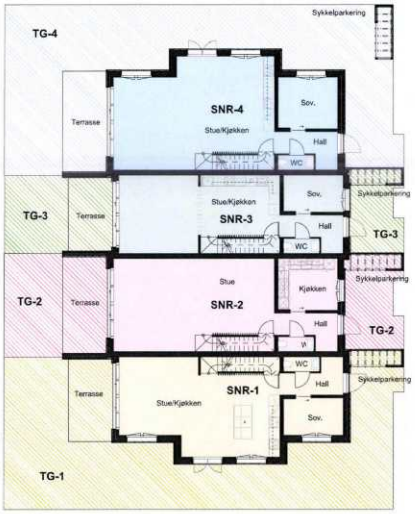
Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF


Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
Situasjonskart B4-B5
Prosjektnr.: 1010.25
Gnr./bnr.: 12/121 og 12/131
Adresse: (avventer adressen vedtak)
Målestokk: 1:1000 (A3)
Dato: 26/09/2025
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
UTVENDIG TRAPP P-KJELLER
EKSISTERENDE, RIVES
EINDOMSGRENSE
12/119
12/119
SNR 5-9
SNR 1-4
SNR 15-26
SNR 10-14
SNR 10-37
SNR 38-42
SNR 43-62
SNR 63-70
SNR 71-78
SNR 79-86
SNR 87-96
B1
B2
B3
B4
B5
0
10
20
30
50

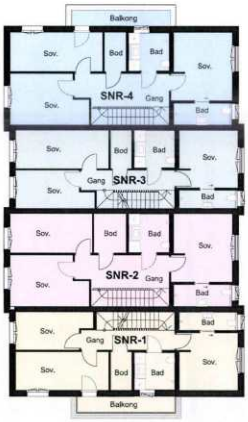

Prosjekt:
Ballerud Hageby
Tegning:
Situasjonskart B3
Prosjektnr: 1012.22
Gnr/Bnr: 12/119
Adresse: (arvinter adressen vedlak)
Målestokk: 1:1000 (A3)
Dato: 26/09/2025
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EINDOMSGRENSE
©Norkart 2023
12/119
12/119
SNR 102-108
SNR 97-101
SNR 112-116
SNR 123-127
SNR 107-111
SNR 117-122
B1
B2
B3
B4
B5
0
10
20
30
50



1. etasje



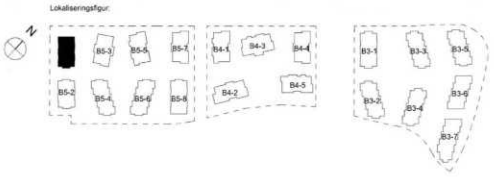
2. etasje



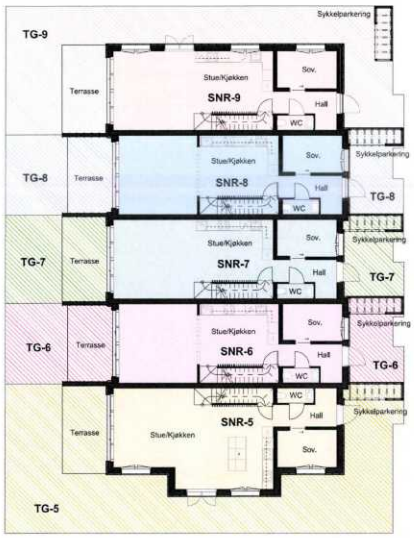
3. etasje



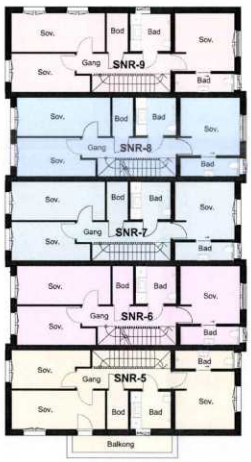
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-2 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025	



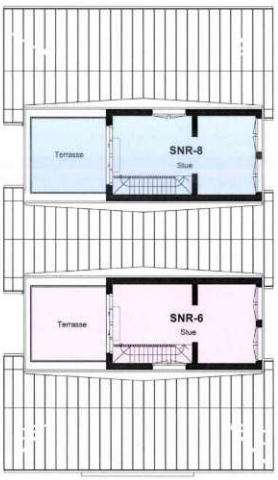
1. etasje



2. etasje

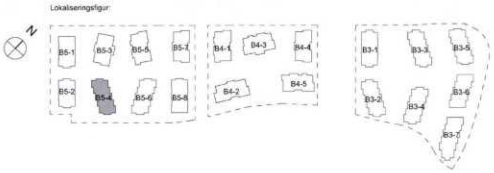


3. etasje

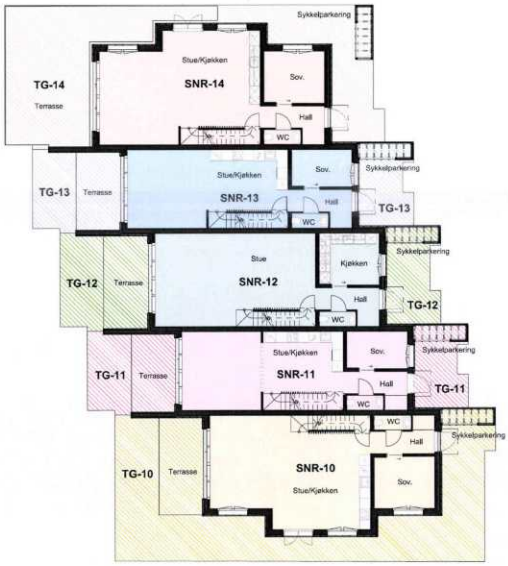


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B5-1 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

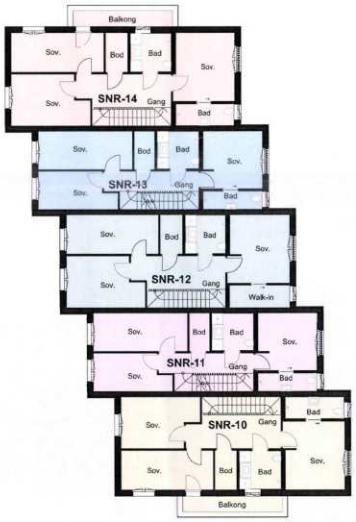
0 2 4 6 10



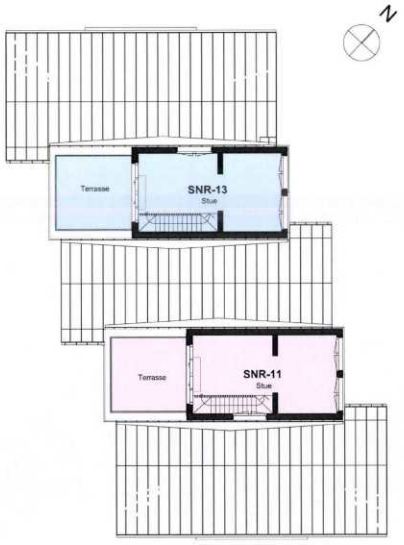
1. etasje



2. etasje

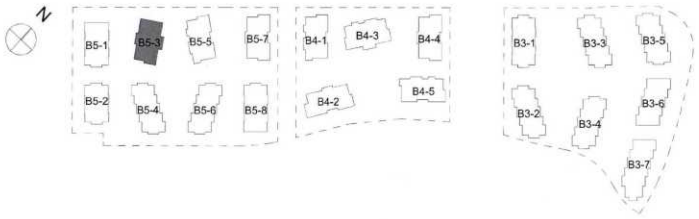


3. etasje



Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-4 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025	

Lokaliseringsfigur:

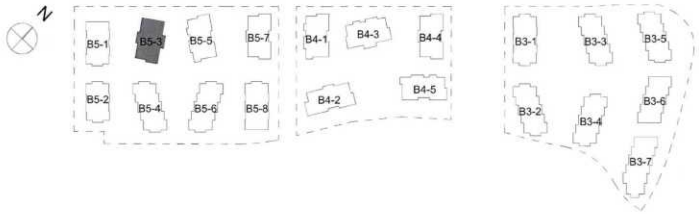


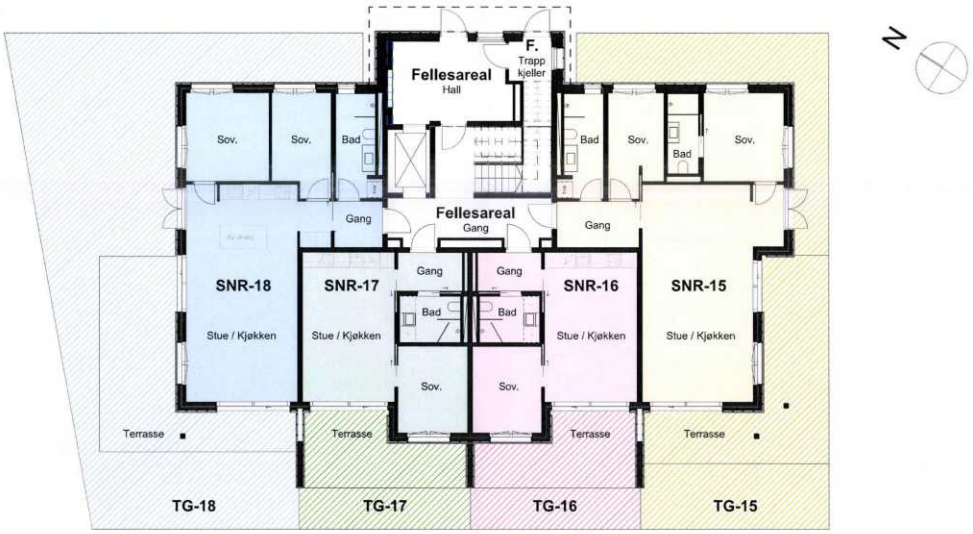


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning Underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **21.10.2025 (rev)**

0 2 4 6 10

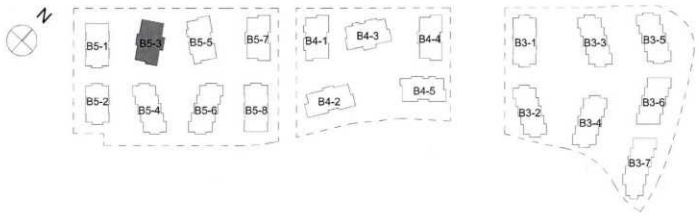
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

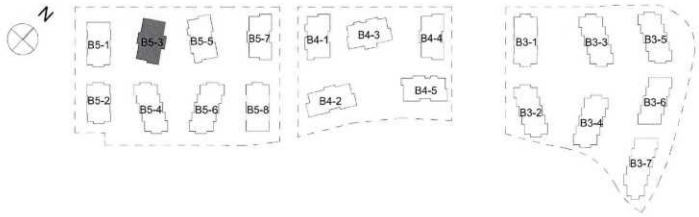




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

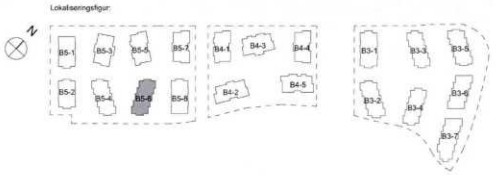
0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

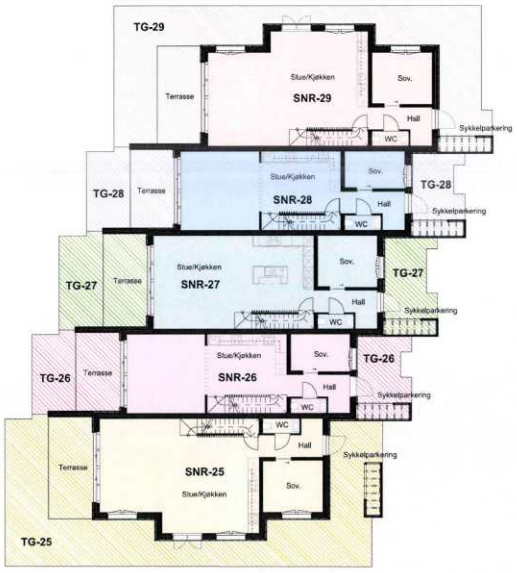




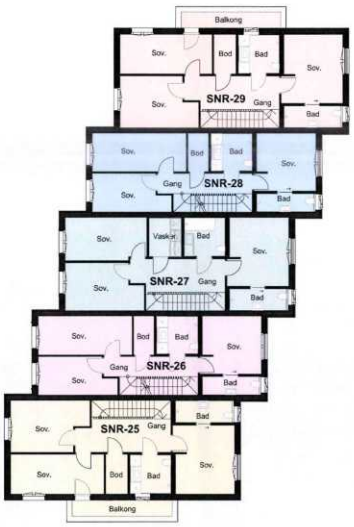
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-3 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	



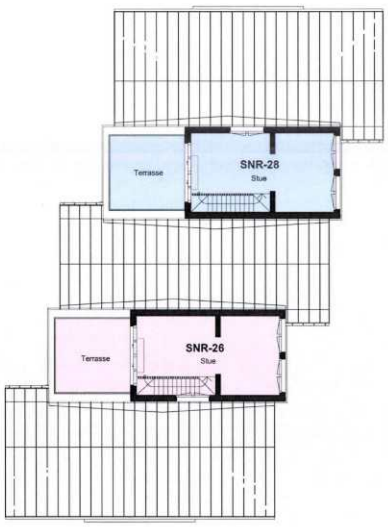
1. etasje



2. etasje

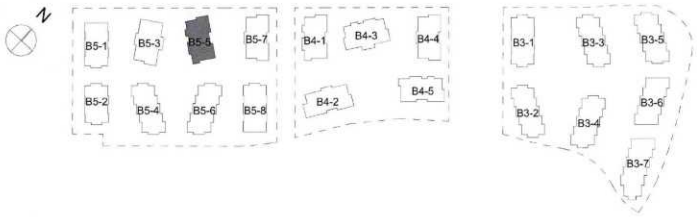


3. etasje



Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-6 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025	

Lokaliseringsfigur:

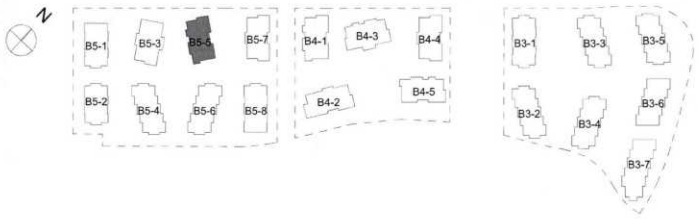


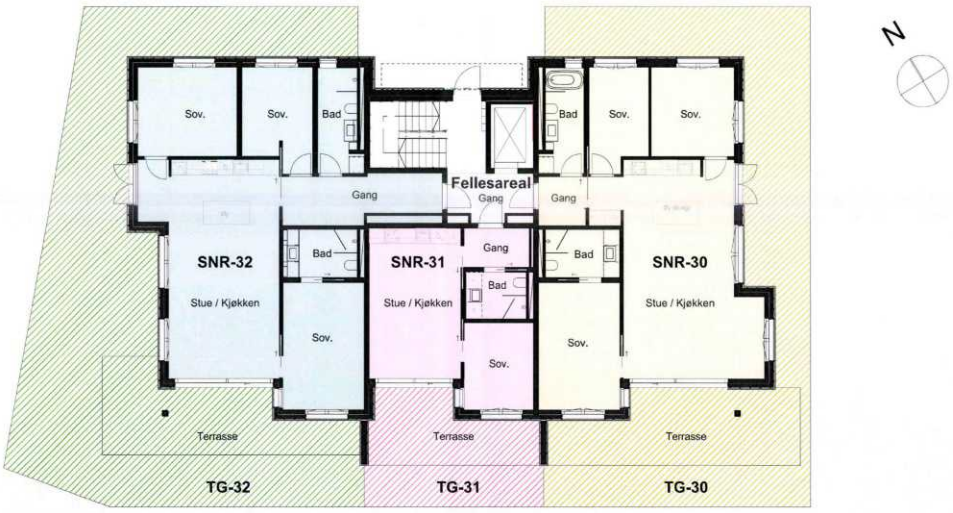


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

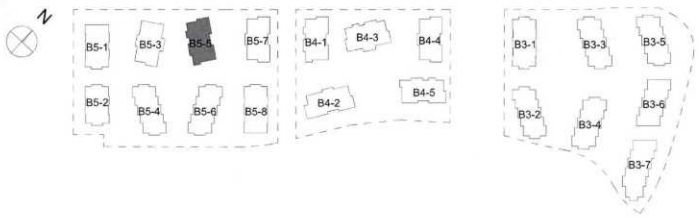
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

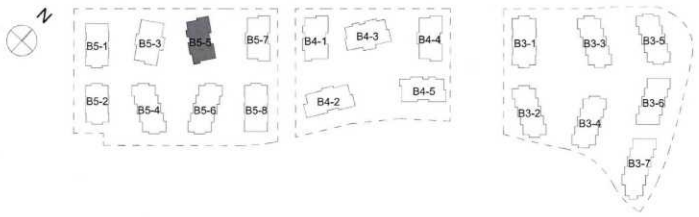
Lokaliseringsfigur:





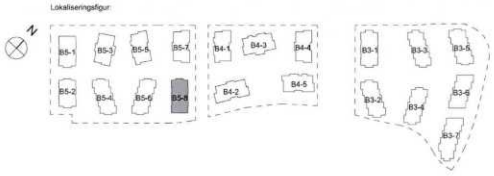
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:





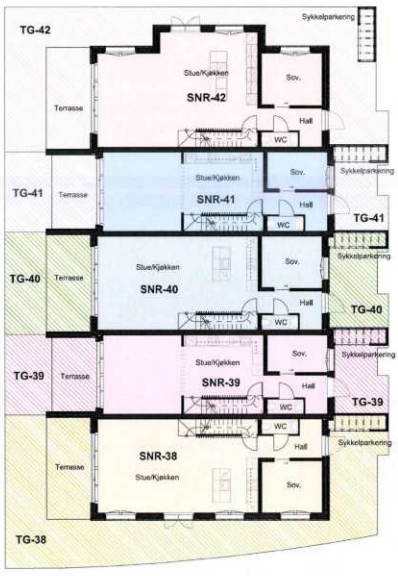
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-5 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

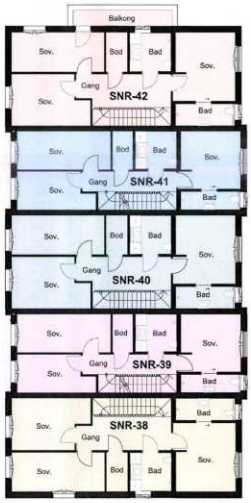


1. etasje

2. etasje

3. etasje



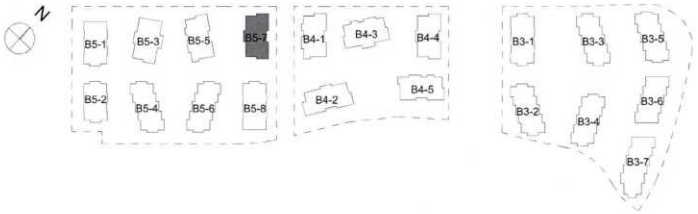




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B5-8 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

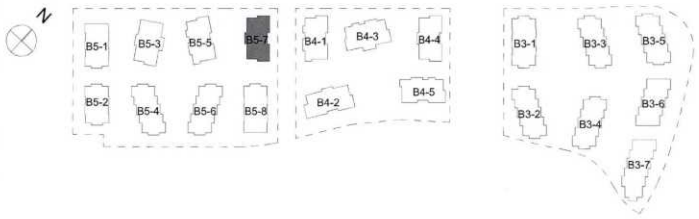




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning Underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

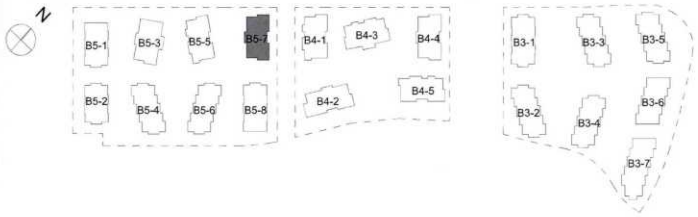
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

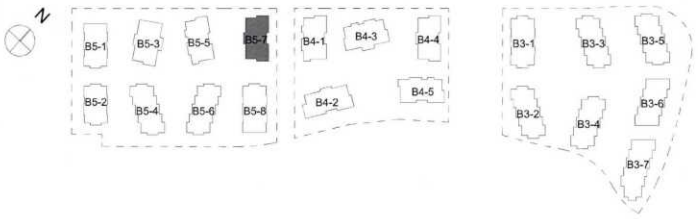
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

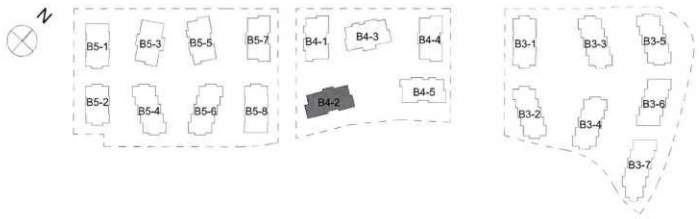
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B5-7 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

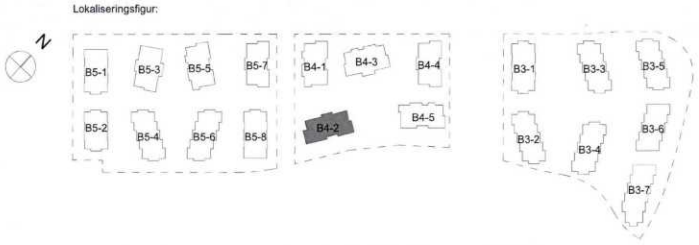
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-2 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **21.10.2025 (rev)**

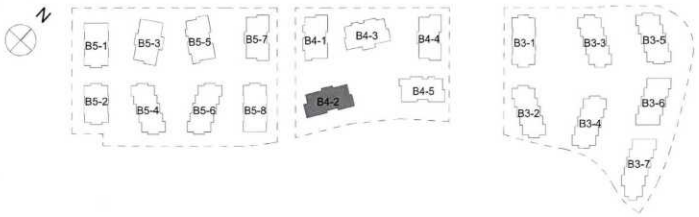
0 2 4 6 10

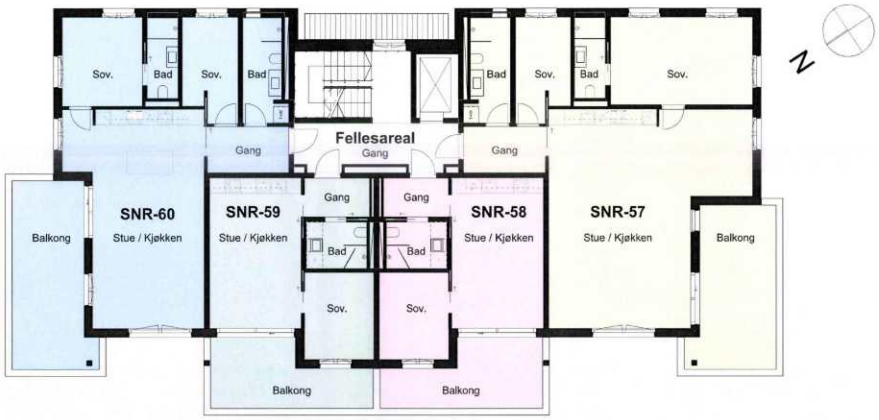




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-2 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

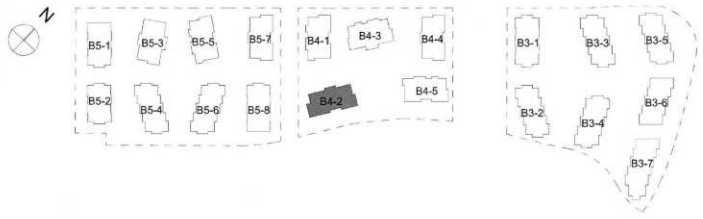


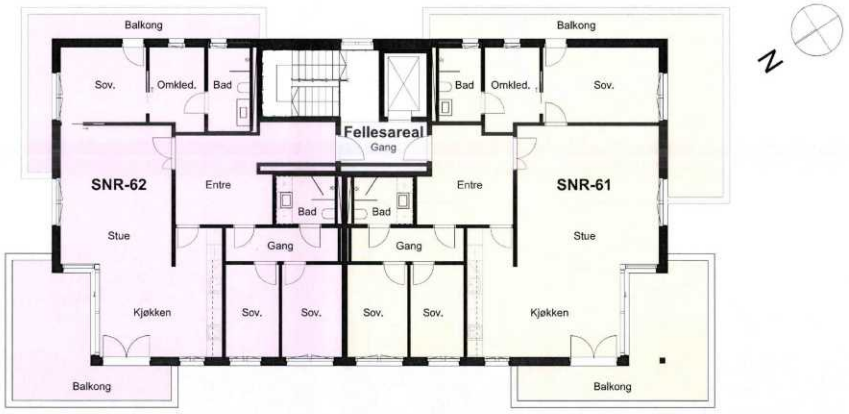


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-2 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

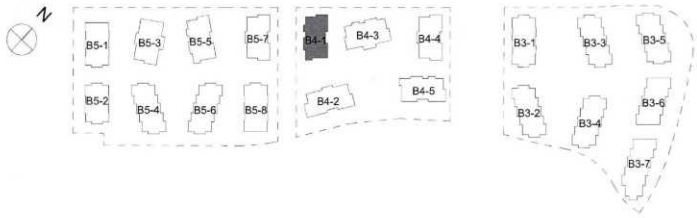
Lokaliseringsfigur:

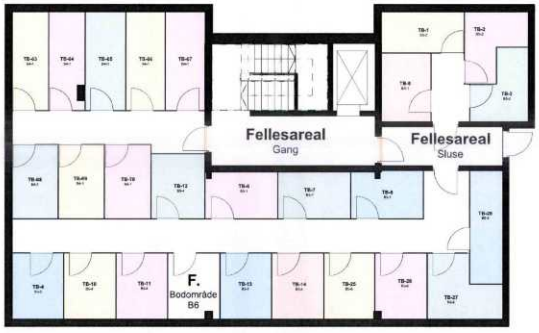




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-2 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

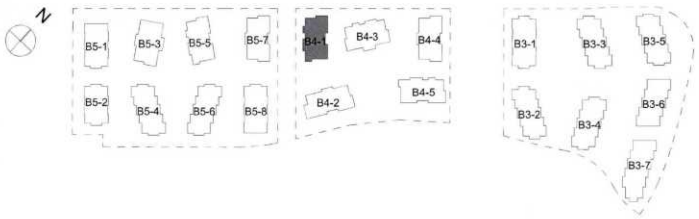






Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **21.10.2025 (rev)**	

Lokaliseringsfigur:

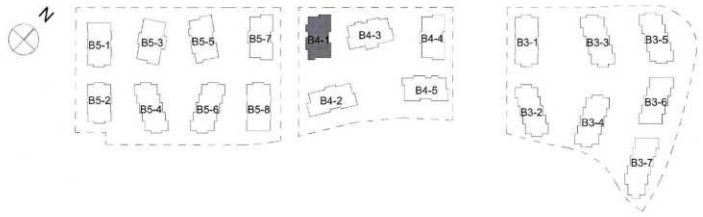




Prosjekt: Ballerud Hageby	Tegning: B4-1 Seksjoneringstegning 1. etasje	Prosjektnr: 1101.22 Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Målestokk: **1:200** (A4) Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

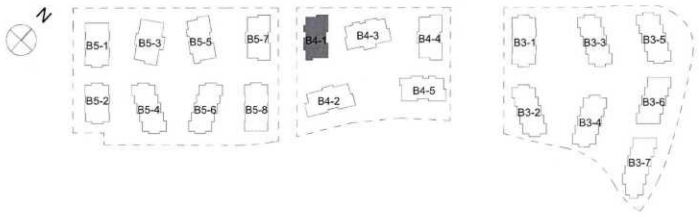




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

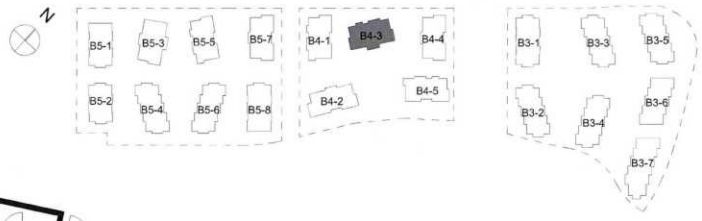
Lokaliseringsfigur:

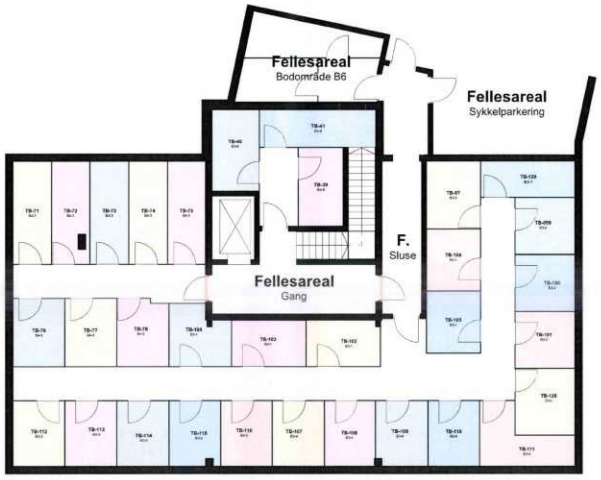




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-1 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

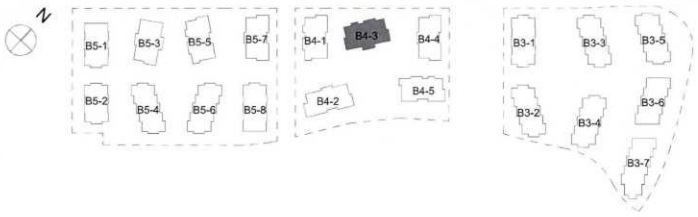
Lokaliseringsfigur:

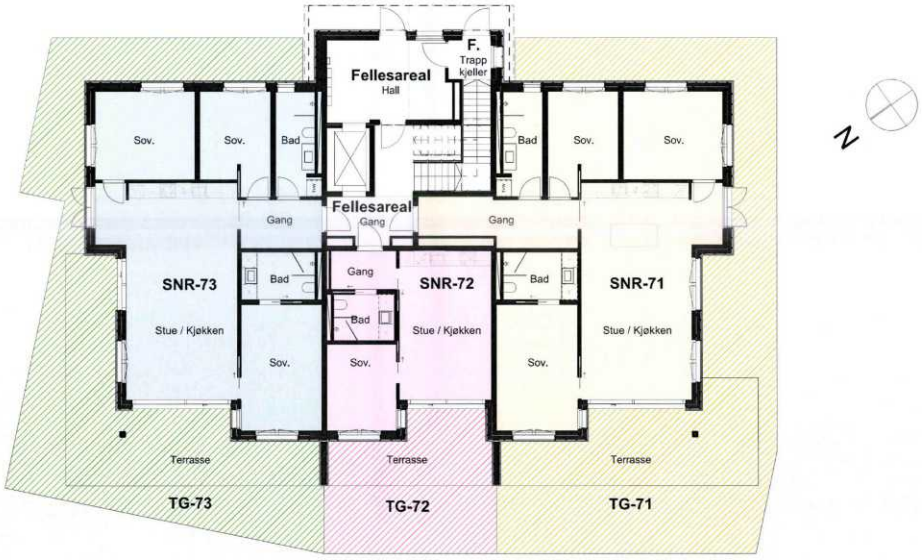




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

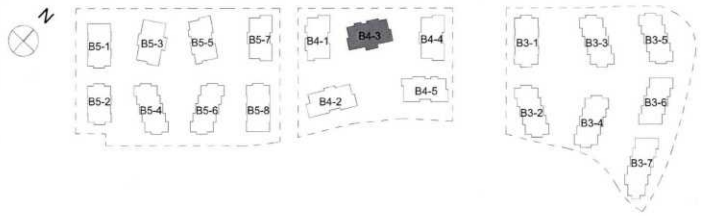




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

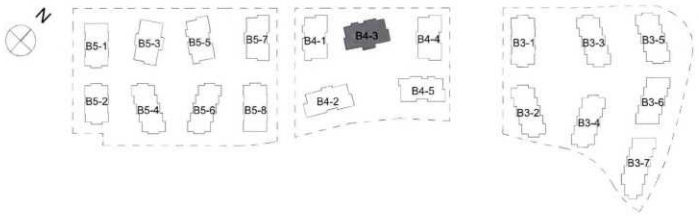
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

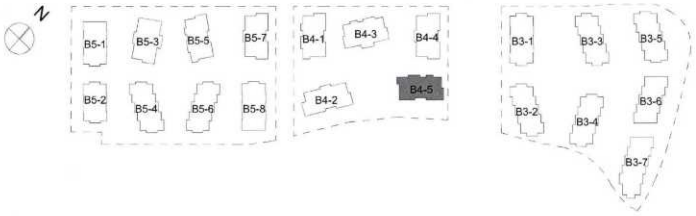




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-3 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

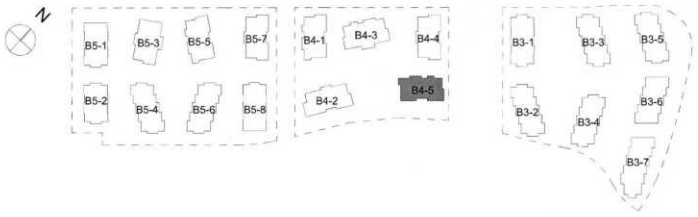
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

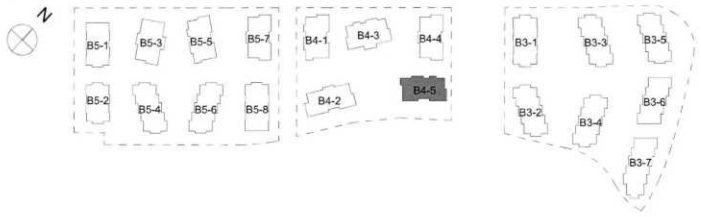
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

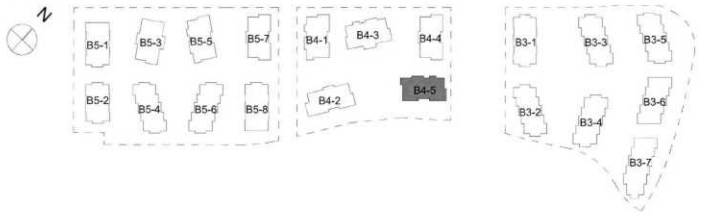




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

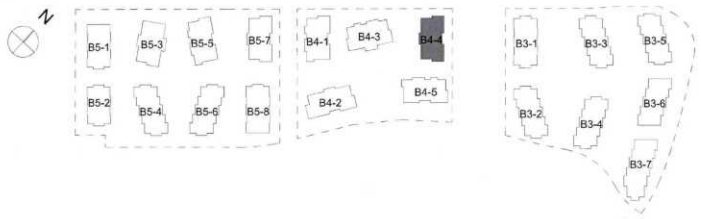


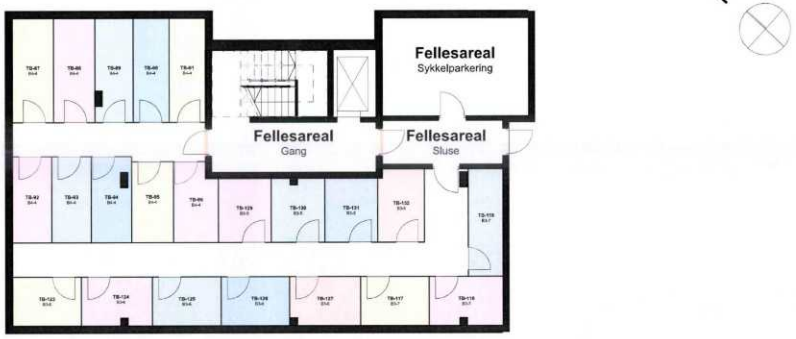


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-5 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10

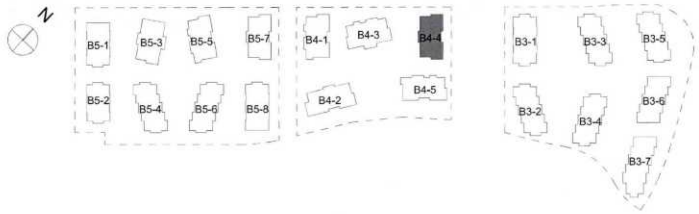
Lokaliseringsfigur:

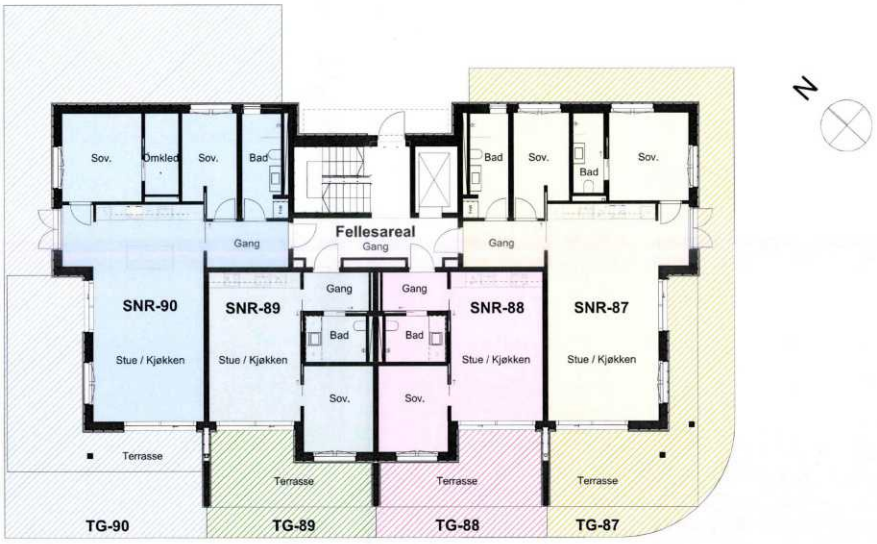




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning Underetasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

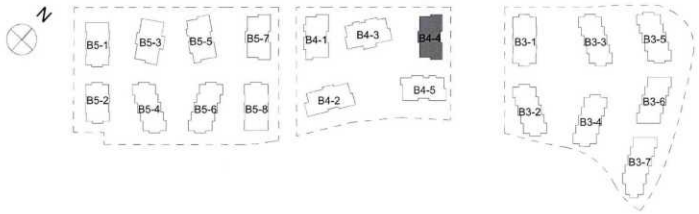
Lokaliseringsfigur:





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning 1. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	

Lokaliseringsfigur:

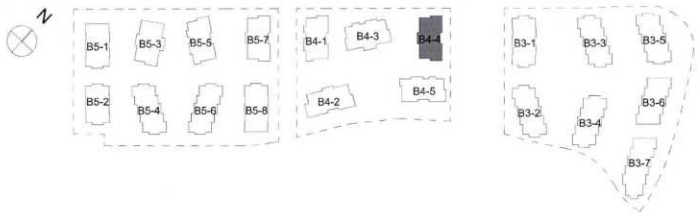




Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning 2. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**

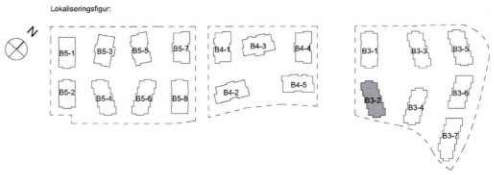
0 2 4 6 10

Lokaliseringsfigur:

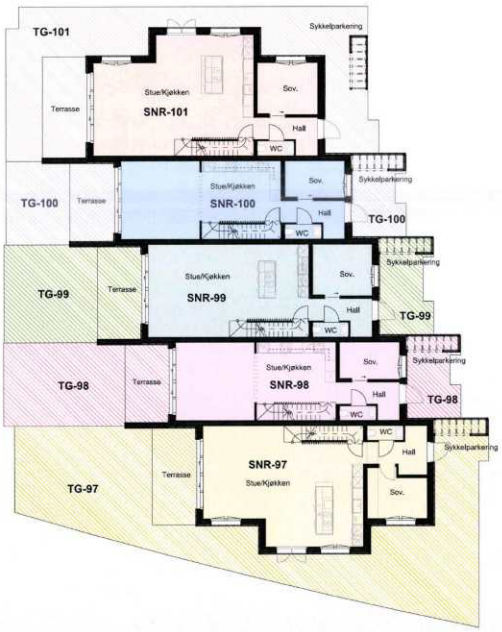




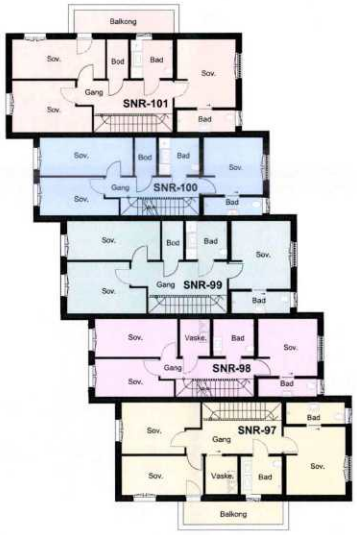
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: **1:200** (A4)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B4-4 Seksjoneringstegning 3. etasje	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: **29.09.2025**	



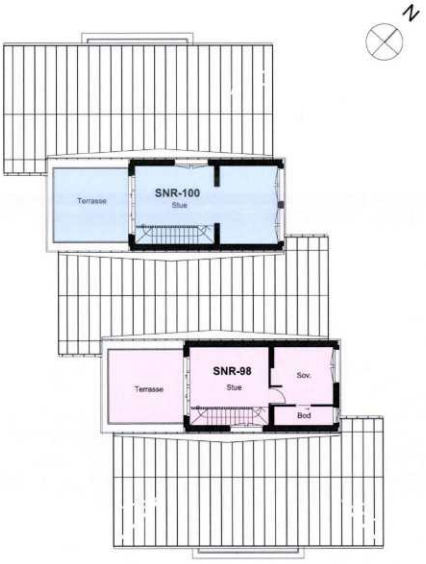
1. etasje



2. etasje

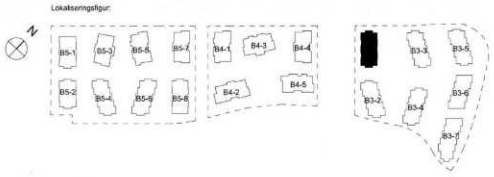


3. etasje

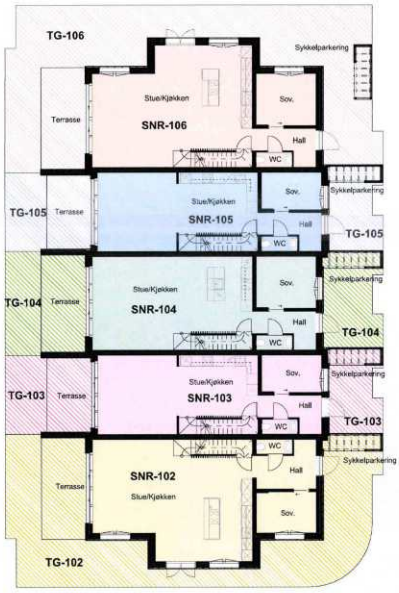


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B3-2 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

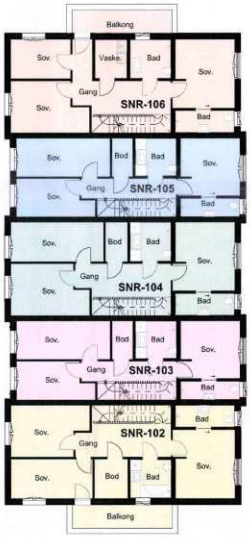
0 2 4 6 10



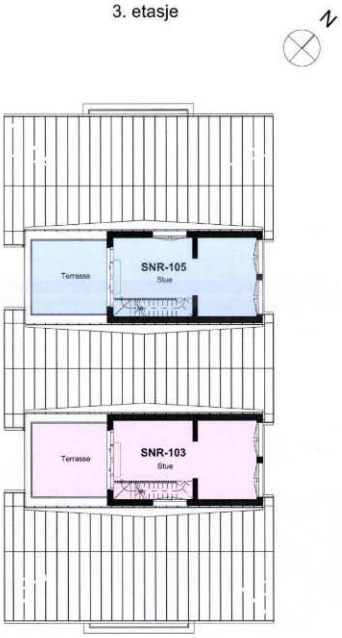
1. etasje



2. etasje

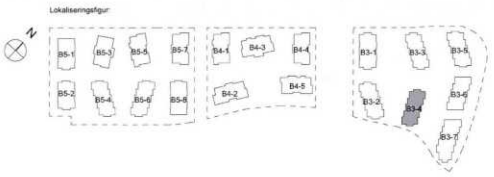


3. etasje

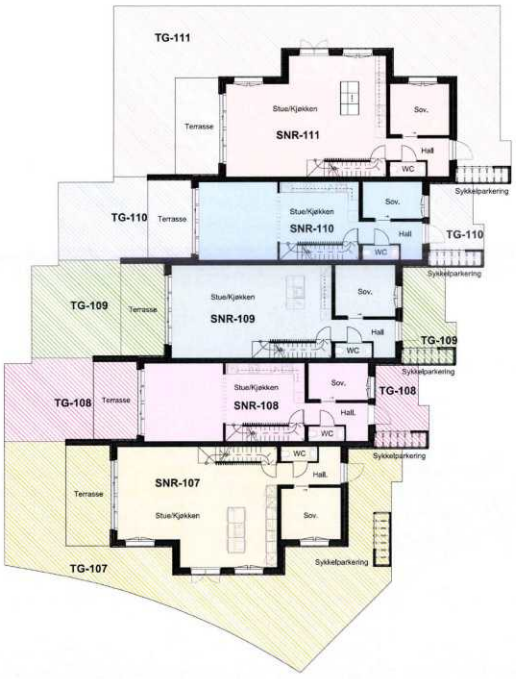


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B3-1 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

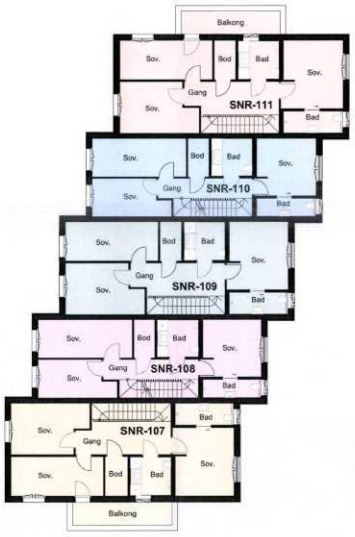
0 2 4 6 10



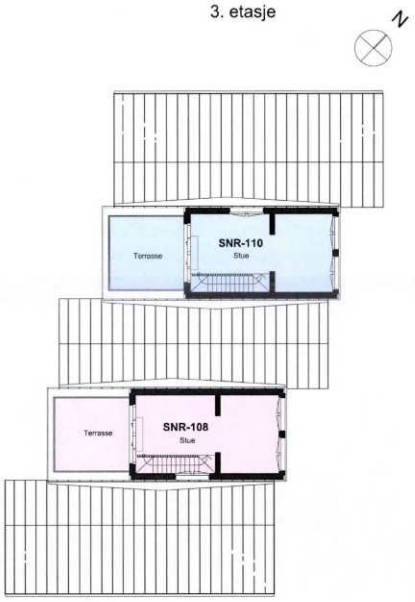
1. etasje



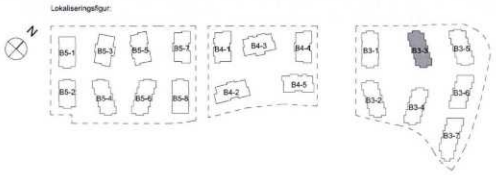
2. etasje



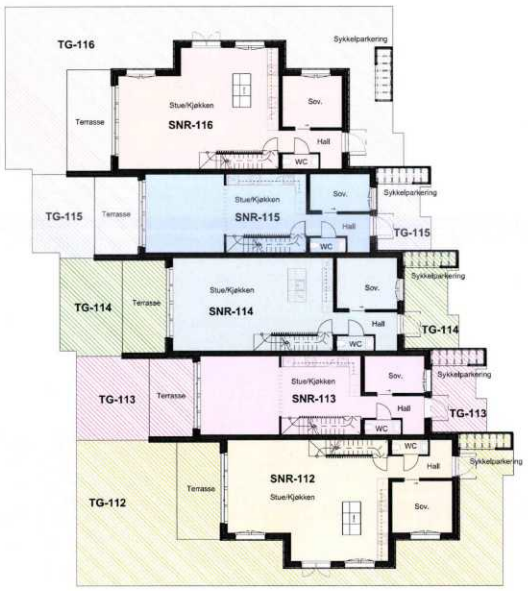
3. etasje



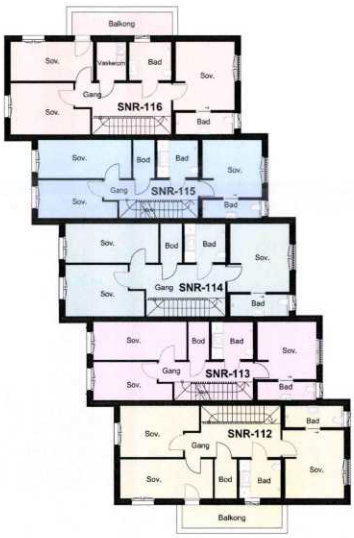
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B3-4 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025	



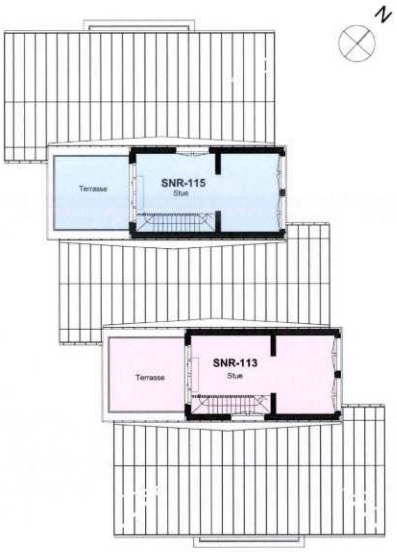
1. etasje



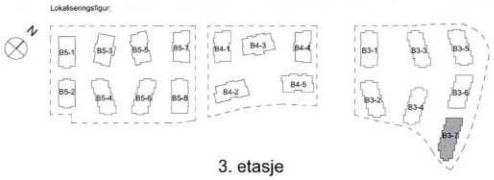
2. etasje



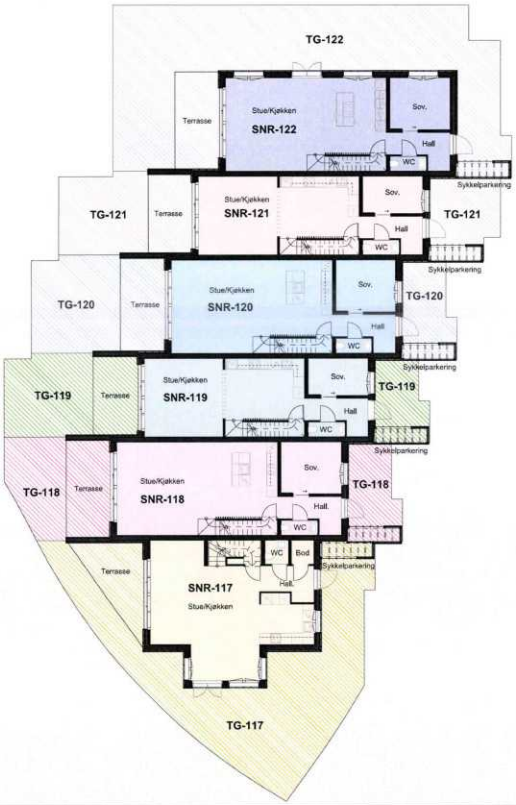
3. etasje



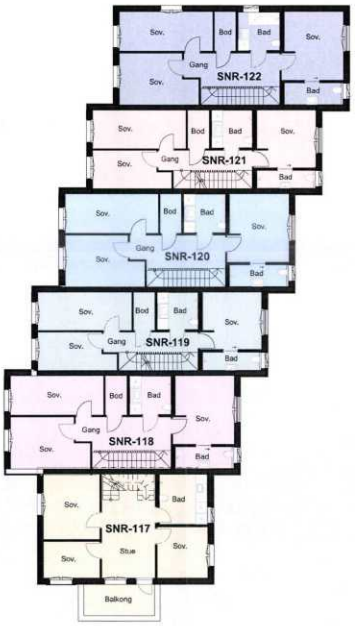
Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)	0 2 4 6 10
Ballerud Hageby	B3-3 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025	



1. etasje



2. etasje

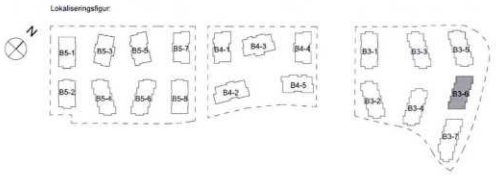


3. etasje



Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B3-7 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

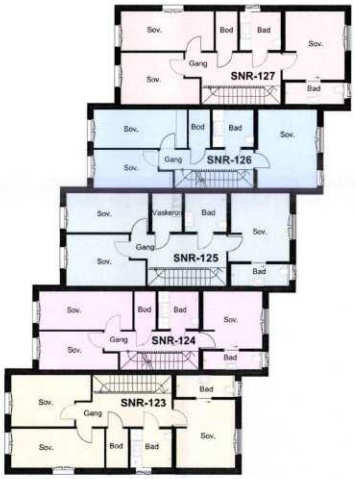
0 2 4 6 10



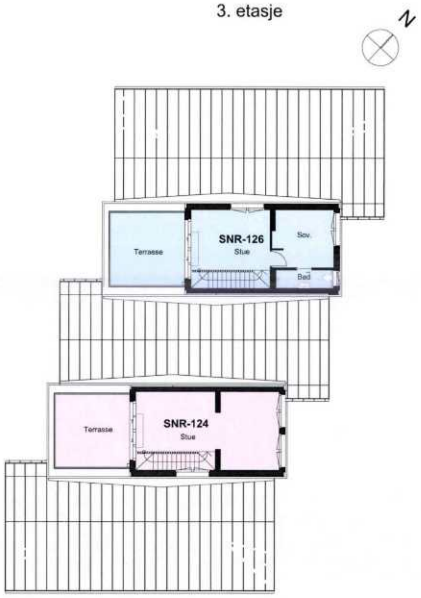
1. etasje



2. etasje

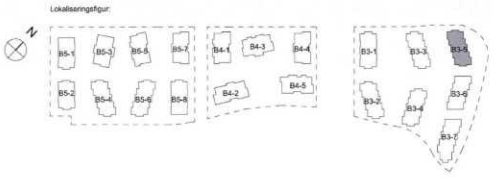


3. etasje

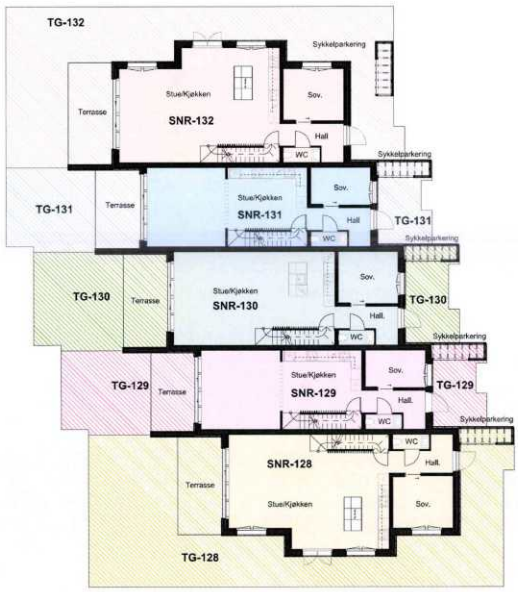


Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:200 (A3)
Ballerud Hageby	B3-6 Seksjoneringstegning	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Dato: 29.09.2025

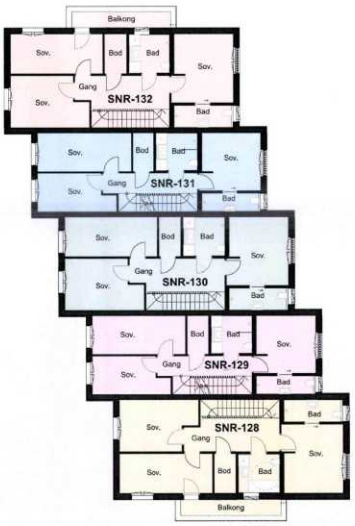
0 2 4 6 10



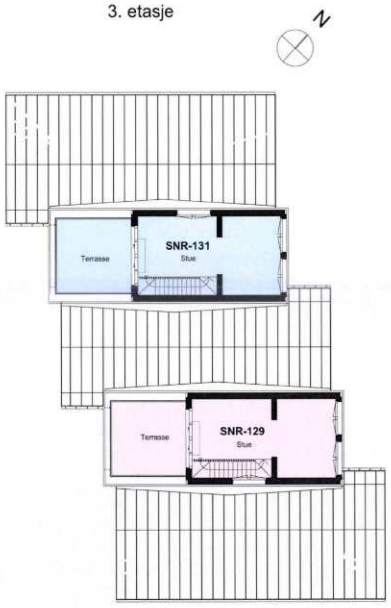
1. etasje



2. etasje

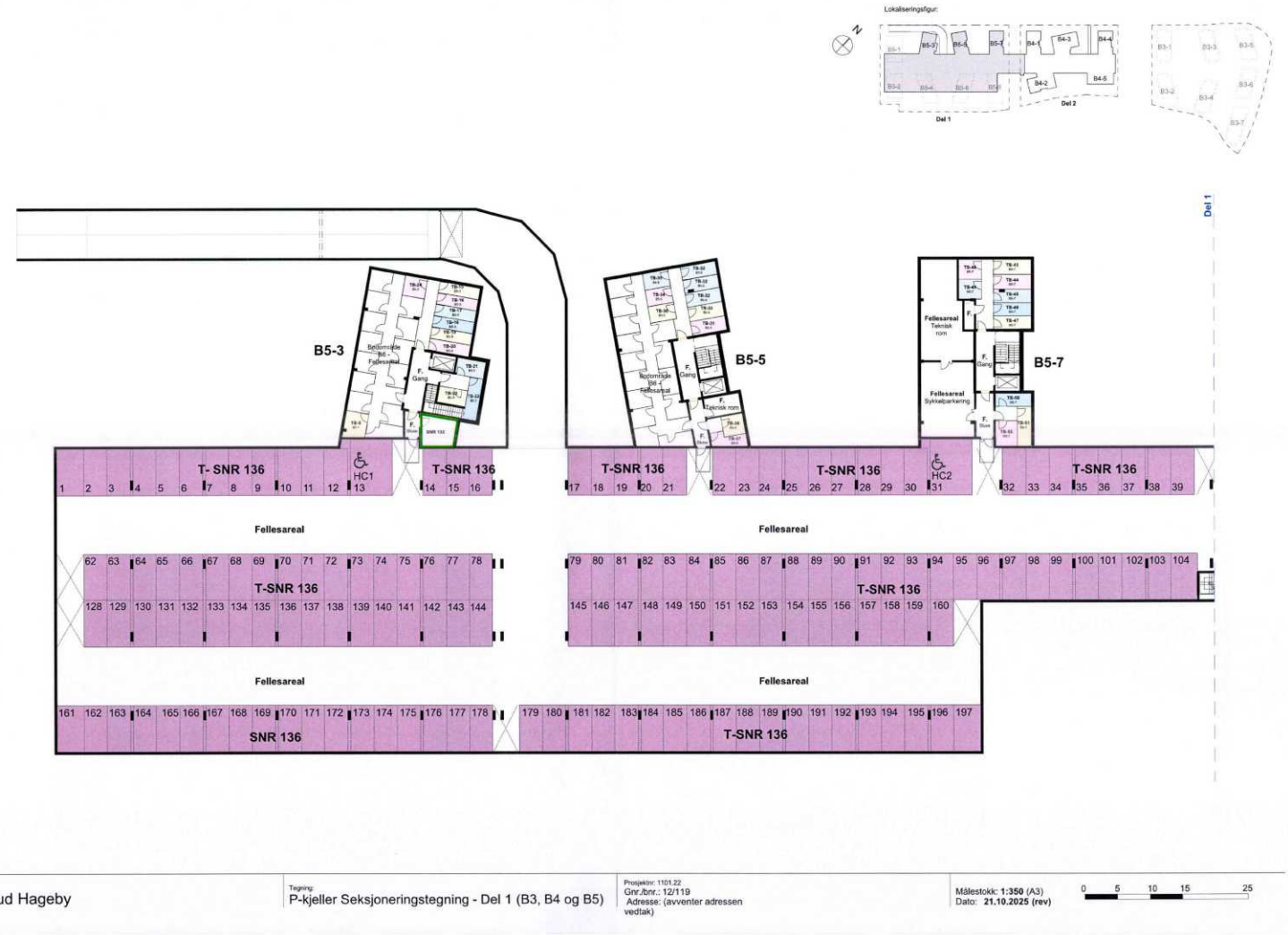


3. etasje

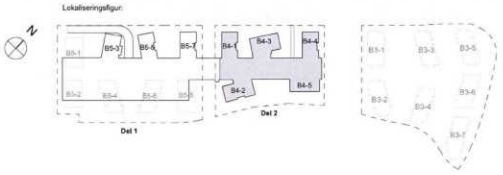


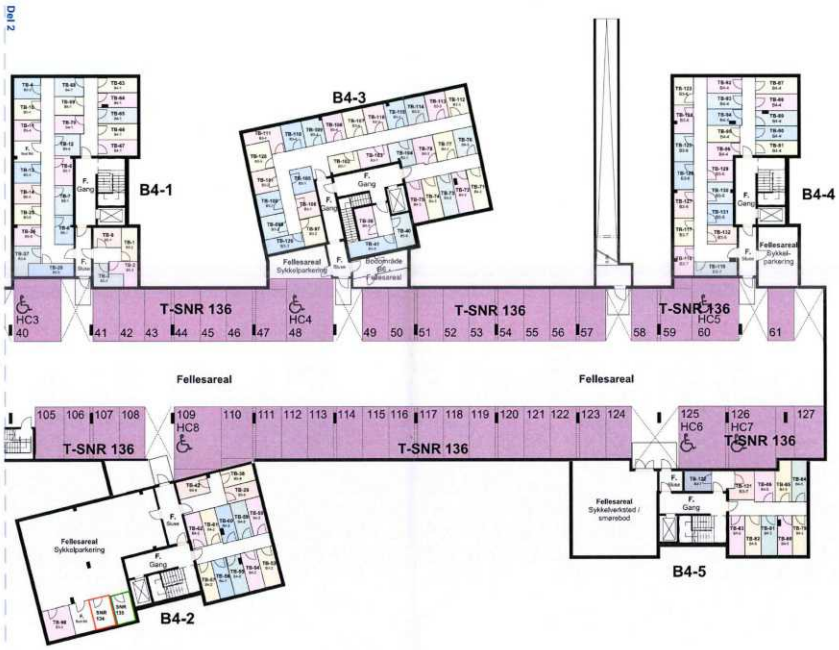
Prosjekt: Ballerud Hageby	Tegning: B3-5 Seksjoneringstegning	Prosjektnr: 1101.22 Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adressen vedtak)	Målestokk: **1:200** (A3) Dato: **29.09.2025**

0 2 4 6 10



Prosjekt: Ballerud Hageby
Tegning: P-kjeller Seksjoneringstegning - Del 1 (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





Prosjekt:	Tegning:	Prosjektnr: 1101.22	Målestokk: 1:350 (A3)	0 5 10 15 25
Ballerud Hageby	P-kjeller Seksjoneringstegning - Del 2 (B3, B4 og B5)	Gnr./bnr.: 12/119 Adresse: (avventer adresssen vedtak)	Dato: 21.10.2025 (rev)	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blåtoppveien 53, 1363 Høvik
Gnr. 12, Bnr. 119, Snr. 47, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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