SELVAAG BOLIG

Geir Emblem og Mastiago AS
Konsul Schjelderups vei 5

0286 OSLO

DERES REF	VÅR REF RES	DATO 22.06.2026

INNKALLING TIL FERDIGBEFARING OG OVERTAGELSESFORRETNING BALLERUD HAGEBY REKKEHUS FELT B3 – REKKEHUS 114

Tiden for innflytting nærmer seg, og vi har gleden av å innkalle til ferdigbefaring og overtagelsesbefaring:

Ferdigbefaringsdato:	**31.08.2026**	**kl.: 12:30**
Overtagelsesforretning dato:	**16.09.2026**	**kl.: 13:00**

Kontaktpersonen for befaringen vil være Randi E. Smalås, mob.nr. 906 41 451.

FERDIGBEFARING
Ferdigbefaringen innebærer en gjennomgang av boligen sammen med en representant fra selger. På befaringen blir det ført protokoll og eventuelle merknader i protokoll vil i hovedsak bli søkt utbedret til overtagelse. Vi tar imidlertid forbehold om at etterleveranser av enkelte produkter kan ta noe lenger tid.

OVERTAGELSE
Ved overtagelsesbefaring vil det foretas en ny gjennomgang av boligen der det blir kontrollert at eventuelle merknader fra ferdigbefaringen er utført. Også fra denne befaringen blir det skrevet protokoll som undertegnes av begge parter. Eventuelle mangler som protokollføres, vil bli utbedret iht. fristen som avtales under overtagelsen. Mangler som forbruker burde ha oppdaget ved overtagelsen, må gjøres gjeldene så snart råd er etter befaring. Det vises til Bustadoppføringslova §30.
Vi gjør oppmerksom på at fullt oppgjør i henhold til oppgjørsoppstilling fra oppgjørsmegler, inkludert eventuelle tilvalg og omkostninger for boligen, må være innbetalt og registrert på Selvaag Eiendomsoppgjør AS' klientkonto, før overtagelsen. Klientkontonummer og betalingsfrist vil fremgå av oppgjørsoppstillingen som blir tilsendt. Det må beregnes tilstrekkelig tid på innbetalinger som gjøres over nettbank. Fullt oppgjør må være på meglers klientkonto og eventuelt pantedokument må være mottatt, før utlevering av nøkler. Dokumentasjon på fullt oppgjør vil danne grunnlag for utlevering av nøkler.

www.selvaagbolig.no

Selvaag Bolig ASA

Postadresse
Postboks 13
0311 OSLO

Besøksadresse
Silurveien 2
0380 OSLO

Tel +47 +47 915 02 224
Epost post@selvaagbolig.no
Web http://www.selvaagbolig.no

Foretaksregistret NO 992 587 776 MVA

SELVAAG BOLIG

INNVENDIGE OG UTVENDIGE FELLESAREAL/PRIVAT UTEAREAL
Ved overtagelsen av boligen, kan det gjenstå enkelte arbeider på innvendige og utvendige fellesarealer. Dette kan skyldes tilpasning til årstid, ferdiggrad/fremdrift ift. resten av prosjektet og eventuelle andre forhold. Det vises til forhold inntatt i kjøpekontrakt og salgsprospekt.

Fellesarealer vil bli overtatt av styret/valgt beboerrepresentant i henhold til egen innkalling.
Private utearealer besiktiges med eier.

GENERELT
Det gjøres oppmerksom på at Selger ikke vil kunne overlevere boligen til andre enn Kjøper(ne) jfr. Kjøpekontrakten, og ber om at legitimasjon medbringes til befaringene.

Dersom det skulle være aktuelt å benytte fullmakt ved noen av befaringene, ta gjerne kontakt med undertegnede i god tid før befaringen for veiledning.

FORSIKRING
Boligen er forsikret inntil kjøper overtar boligen. Styret i sameiet tegner fullverdiforsikring for bygget. Nærmere informasjon om dette kommer senere.
Hver enkelt beboer må selv tegne innboforsikring fra overtakelsesdato.

JURIDISK INFORMASJON
Vi gjør oppmerksom på følgende forhold knyttet til overtagelsen:

1) Dersom forbruker uteblir fra overtagelsesforretningen uten gyldig grunn kan entreprenøren gjennomføre overtagelsen alene. Det vises til Bustadoppføringslova §15.
2) Eventuelle mangler som forbrukeren burde ha oppdaget ved overtagelsesbefaringen må, for å være i behold, fremsettes så snart råd er. Det vises til Bustadoppføringslova §30.
3) Overtagelsen av boligen har de virkninger som følger av Bustadoppføringslova §14, tredje ledd. Dette er:
    a) Risikoen for ytelsen går over på forbruker, jfr. Bustadoppføringslova §45.
    b) Reklamasjonsfristen etter Bustadoppføringslova §30 begynner å løpe.
    c) Eventuelt krav på dagmulkt etter Bustadoppføringslova §18 avbrytes.
    d) Entreprenøren har krav på sluttoppgjør jfr. Bustadoppføringslova §46.

Nærmere praktisk informasjon om blant annet oppmøtested kommer når befaringen nærmer seg.

Vi ønsker vel møtt til befaringene.

Med vennlig hilsen
SELVAAG BOLIG

Randi E. Smalås
Kundekonsulent
Mob: 906 41 451
res@selvaagbolig.no

www.selvaagbolig.no

SIGNICAT

Kjøpekontrakt (Ballerud B3 Rekkehus) 114 (1) (1).pdf
Kjøpekontrakt (Ballerud B3 Rekkehus) 114 (1) (1).pdf
Kjøpekontrakt (Ballerud B3 Rekkehus) 114 (1) (1).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Møller-Karlsen, Stian	BANKID	2024-12-03 14:51
Molvik, Sverre	BANKID	2024-11-18 14:48
Emblem, Geir	BANKID	2024-11-28 15:07

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Kontraktsmal som benyttes der det er avtalt oppgjør mot tinglyst skjøte, alternativt forskudd mot § 47-garanti, jf. bustadoppføringslova § 46 (1) og § 47 (3). Kontraktsmalen gjelder både for selveiet bolig/fritidsbolig og for bolig/fritidsbolig i eierseksjonssameie. Kontrakten er utarbeidet med utgangspunkt i NEFs standard kontraktsmal for bolig under oppføring K1 2019 versjon 4.

Enhetsnummer: 114

Antall garasjeplasser: 1

Oppdragsnr:22410272

KJØPEKONTRAKT

Versjon: 4 (1)

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

Mellom "selger":

Selger: Selvaag Bolig Ballerud AS
Org.nr: 998623952
Adresse: Silurveien 2, 0380 OSLO
Telefon nr: +47 91 50 22 24

og "kjøper"

Kjøper: Mastiago AS
Adresse: c/o Sverre Molvik, P.T. Mallingsvei 39, 0268 OSLO
Org.nr 994377841
E-post: sverremolvik@gmail.com
Telefon nr: +47 40 10 05 85

Kjøper: Geir Emblem
Adresse:Konsul Schjelderups vei 5, 0286 OSLO
Fødsels-og personnr: [redacted]
Epost: geir@tiago.no
Telefon nr: +47 40 00 08 88

Ved flere kjøpere forplikter de hverandre.

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten. Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående. Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(bolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig, foreløpig betegnet som nr. 114 i eierseksjonssameie Ballerud Hageby.

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig gnr/bnr ikke er klart. Prosjektet gjennomføres på gårdsnr 12 bruksnr. 120 i Bærum kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 1.

Boligene leveres som angitt i prospekt, kontraktstegning mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner 12 550 000, heretter kalt "kjøpesummen".

som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd (iht. faktura),	kr.100 000
Sluttoppgjør (før overtagelse)	kr.12 450 000
Kjøpesum	kr. 12 550 000

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift (grunnlag 4 388 000)	kr. 109 700
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr. 500
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr. 500
Omkostninger i alt	kr. 110 200,00
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr. 12 660 200

Oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres direkte fra forretningsfører.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal ved salg til forbruker straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger. Dersom kjøper anses som profesjonell, kommer bustadsoppføringslova § 12 ikke til anvendelse, og selger er dermed ikke forpliktet til å stille garanti.

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

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr 971155477, Postboks 13, 0311 Oslo.

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger. Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten. Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyter til oppgjørsmeglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto: Asker / Bærum (70500592026) innen to dager før overtagelse.

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

5

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontraktens underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir oppgjørsmegler rett til å påføre/endre matrikkel.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Selger har utstedt sikringsobligasjon (pant/urådighet) til oppgjørsmegler som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet når oppgjør er foretatt og skjøtet er tinglyst.

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

6

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

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

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

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

7

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte Endringer. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til oppgjørsmeglers klientkonto.

8

OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 15.11.2026. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

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

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

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

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

9

ETTÅRSBEFARING

Kjøper kan kreve ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

10

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

11

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

12

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtakelsen.

13

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon

14

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar ikke forbehold.

15

TRANSPORT/VIDERESALG

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes av kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

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

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL
Utkast til budsjett kan være justert av forretningsfører etter lansering. Gjeldende satser fremgår av kontraktsvedlegg "Sameiebudsjett" og "Prisliste". Disse dokumentene gjelder foran salgsoppgaven.

KJØPERS FORBEHOLD
Rimeligste hvitevarepakke på kjøkken inkludert.

ANDRE BESTEMMELSER
Hjemmel settes på Mastigo AS alene.

17

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Bustadoppføringslova
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Budsjett
- Vedtekter
- Prospekt

18

SIGNATUR

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

SIGNICAT

Kontraktsvedlegg del (1).pdf
Kontraktsvedlegg del (1).pdf
Kontraktsvedlegg del (1).pdf
Kontraktsvedlegg del (3).pdf
Kontraktsvedlegg del (3).pdf
Kontraktsvedlegg del (3).pdf
Kontraktsvedlegg del (2).pdf
Kontraktsvedlegg del (2).pdf
Kontraktsvedlegg del (2).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Møller-Karlsen, Stian	BANKID	2024-12-03 14:50
Molvik, Sverre	BANKID	2024-11-18 14:51
Emblem, Geir	BANKID	2024-12-01 15:28
Møller-Karlsen, Stian	BANKID	2024-12-03 14:50
Molvik, Sverre	BANKID	2024-11-18 14:51
Emblem, Geir	BANKID	2024-12-01 15:28
Møller-Karlsen, Stian	BANKID	2024-12-03 14:50
Molvik, Sverre	BANKID	2024-11-18 14:51
Emblem, Geir	BANKID	2024-12-01 15:28

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Plantegning - Kontraktstegning.pdf
Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Prisliste.pdf
Vedleggsnr. 3: Sameiebudsjett - Sameiebudsjett.pdf
Vedleggsnr. 4: Vedtekter - Vedtekter.docx
Vedleggsnr. 5: Egendefinert - Reguleringskart.pdf
Vedleggsnr. 6: Egendefinert - Reguleringsbestemmelser.pdf
Vedleggsnr. 7: Grunnboksutskrift - Grunnboksutskrift.pdf
Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Bustadsoppføringslova.pdf
Vedleggsnr. 8: Bustadsoppføringslova - Bustadsoppføringslova.pdf
Vedleggsnr. 9: Egendefinert - Salgsoppgave.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

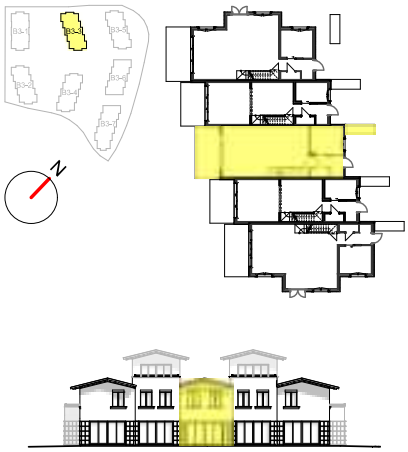
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ballerud Hageby, felt 3

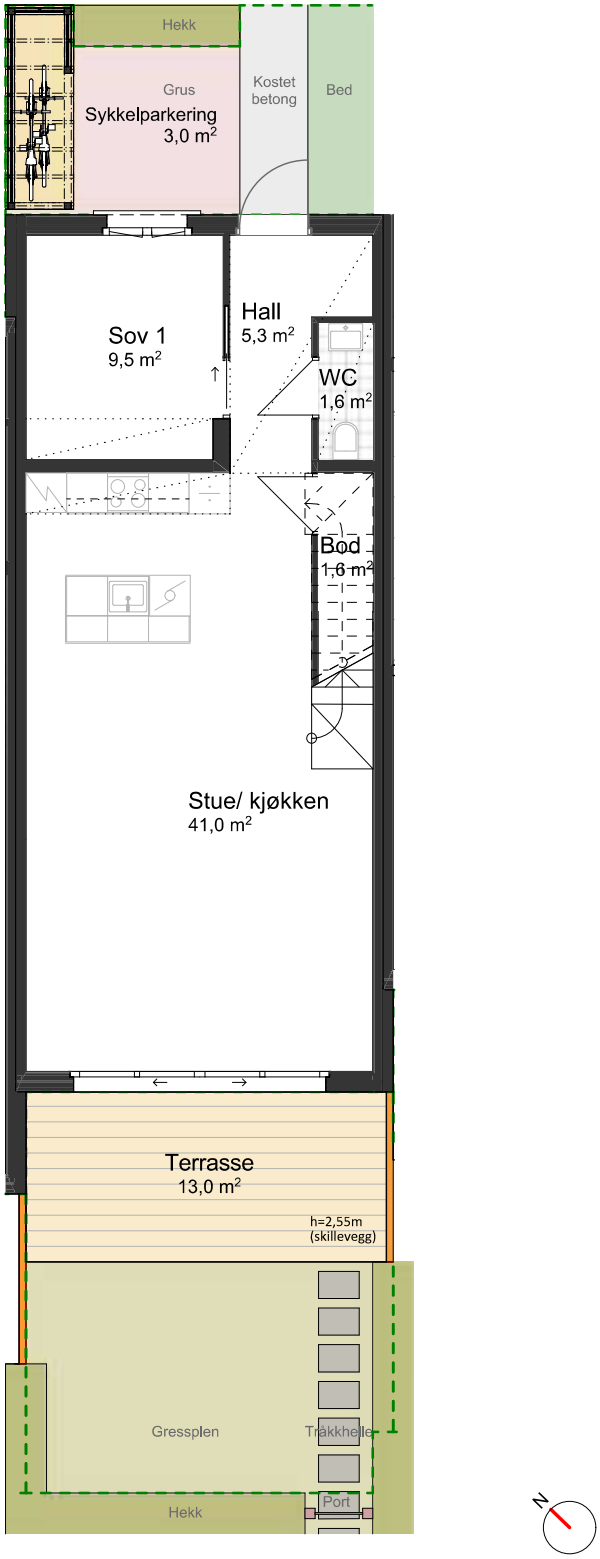
Rekkehus 114 (1/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA-i : 125 kvm
BRA-e : 5 kvm(i kjeller)
BRA : 130 kvm
Markterrasse (TBA) : 13 kvm
Hage(ink. markterrasse) : 46,5 kvm
Sykkelparkering : 3 kvm



1.Etg. med hage



Generell romhøyde i 1.etg. er 2,6 m og i 2.etg. minst 2,4 m. I 2.etg. kan deler av rom under skråtak få høyde opptil cirka 2,7 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS 3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private uteareales, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.
Antall og plassering av. evt. radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

Byggherre:
SELVAAG BOLIG

Arkitekt:
Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

Nedhimlet areal
Overdekket areal
Overskap
Privat hage
Innredning som leveres

Målestokk 1:100

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

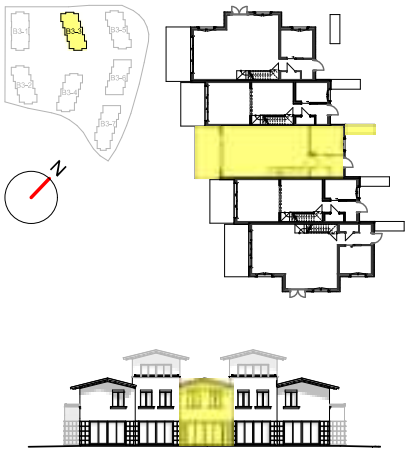
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ballerud Hageby, felt 3

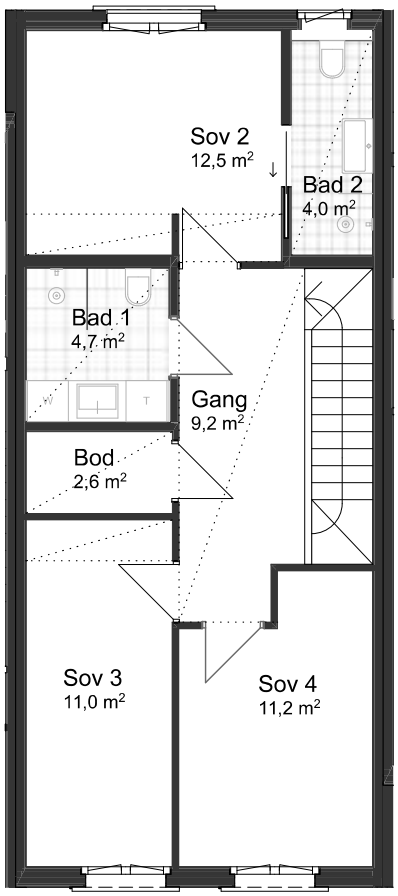
Rekkehus 114 (2/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA-i : 125 kvm
BRA-e : 5 kvm(i kjeller)
BRA : 130 kvm
Markterrasse (TBA) : 13 kvm
Hage(ink. markterrasse) : 46,5 kvm
Sykkelparkering : 3 kvm



2.Etg.



Generell romhøyde i 1.etg. er 2,6 m og i 2.etg. minst 2,4 m. I 2.etg. kan deler av rom under skråtak få høyde opptil cirka 2,7 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS 3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.
Antall og plassering av. evt. radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

Byggherre:
SELVAAG BOLIG

Arkitekt:
Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

Nedhimlet areal
Overdekket areal
Overskap
Privat hage
Innredning som leveres

Målestokk 1:100

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

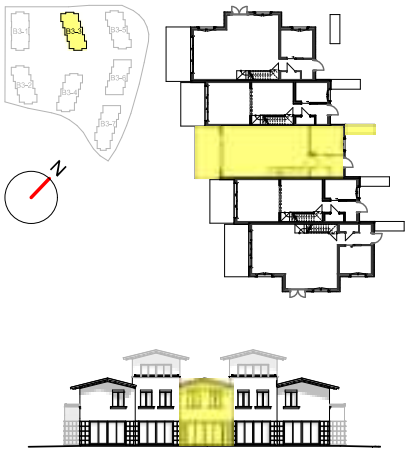
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ballerud Hageby, felt 3

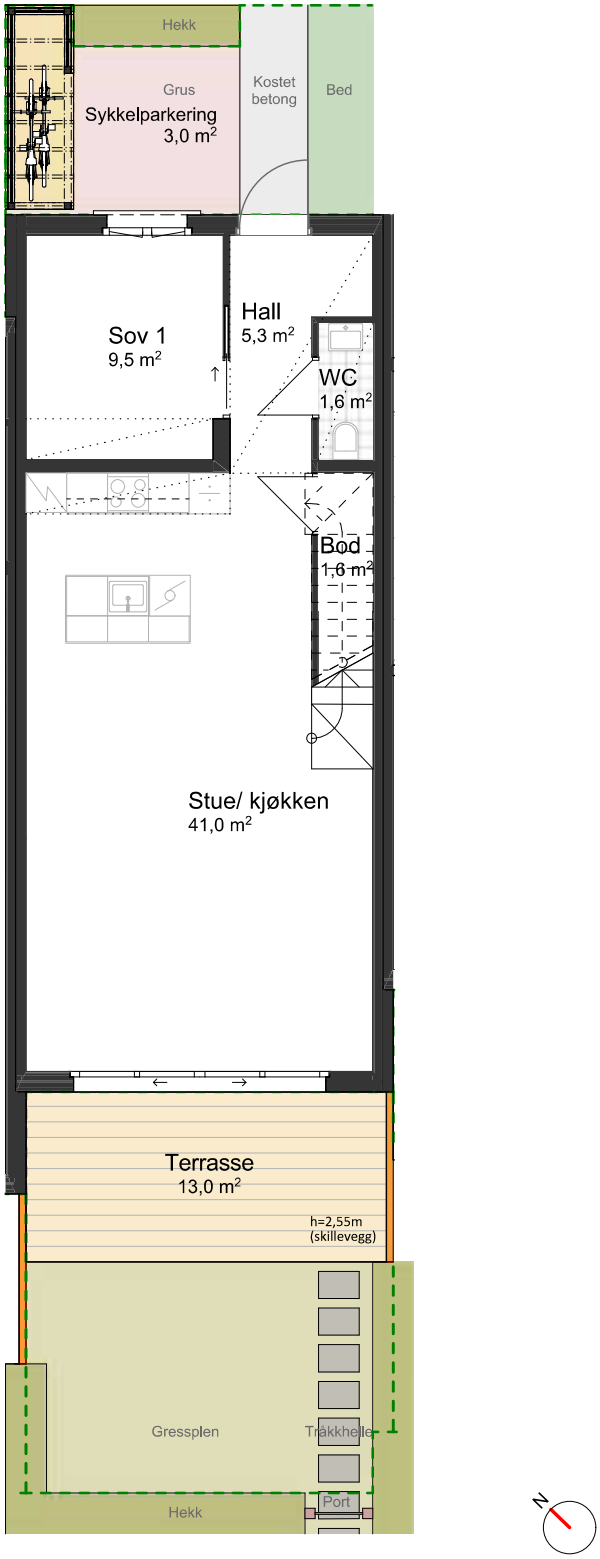
Rekkehus 114 (1/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA-i : 125 kvm
BRA-e : 5 kvm(i kjeller)
BRA : 130 kvm
Markterrasse (TBA) : 13 kvm
Hage(ink. markterrasse) : 46,5 kvm
Sykkelparkering : 3 kvm



1.Etg. med hage



Generell romhøyde i 1.etg. er 2,6 m og i 2.etg. minst 2,4 m. I 2.etg. kan deler av rom under skråtak få høyde opptil cirka 2,7 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS 3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private uteareales, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.
Antall og plassering av. evt. radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

Byggherre:
SELVAAG BOLIG

Arkitekt:
Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

Nedhimlet areal
Overdekket areal
Overskap
Privat hage
Innredning som leveres

Målestokk 1:100

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Vedleggsnr. 2 - Prisliste.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

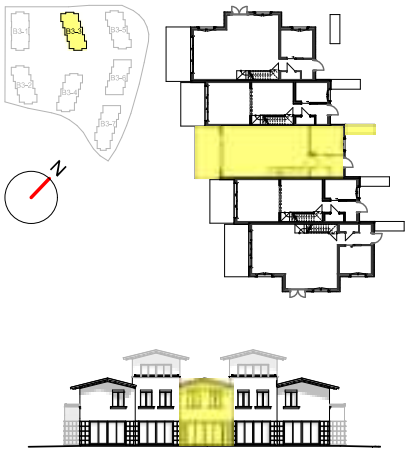
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ballerud Hageby, felt 3

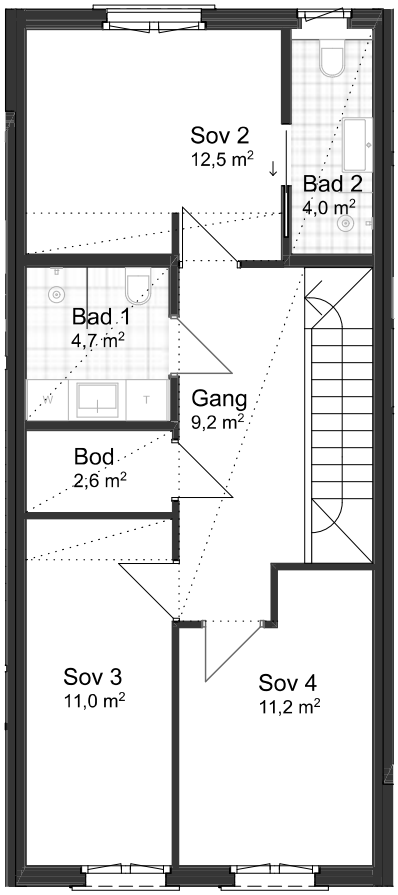
Rekkehus 114 (2/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA-i : 125 kvm
BRA-e : 5 kvm(i kjeller)
BRA : 130 kvm
Markterrasse (TBA) : 13 kvm
Hage(ink. markterrasse) : 46,5 kvm
Sykkelparkering : 3 kvm



2.Etg.



Generell romhøyde i 1.etg. er 2,6 m og i 2.etg. minst 2,4 m. I 2.etg. kan deler av rom under skråtak få høyde opptil cirka 2,7 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS 3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.
Antall og plassering av. evt. radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

Byggherre:
SELVAAG BOLIG

Arkitekt:
Einar Jarmund & Co AS
Arkitekter MNAL

Nedhimlet areal
Overdekket areal
Overskap
Privat hage
Innredning som leveres

Målestokk 1:100

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Vedleggsnr. 2 - Prisliste.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Vedleggsnr. 3 - Sameiebudsjett.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

- 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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

(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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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
Vedleggsnr. 4 - Vedtekter.docx

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1971/300129-1/100 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.01.1971
VEDERLAG: NOK 0
FAALE GUNNAR EINAR
F.NR: 080843
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

1972/407615-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
20.06.1972
Ang.diseltank.
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/1587-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
31.01.1977
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tak. over utstillingsplass.
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/503-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
10.01.1980
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/19080-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
08.09.1981
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/21115-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
01.10.1981
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. husplassering over kommunal ledning.
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4064-1/100 — **ERKLÆRING/AVTALE**
13.02.2003
RETTIGHETSHAVER: KNR:3024 GNR:12 BNR:102
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/806553-1/200 — **BEST. OM ADKOMSTRETT**
26.10.2009
RETTIGHETSHAVER: BANE NOR SF
ORG.NR: 917 082 308
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

247

2012/694215-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
27.08.2012
BELØP: NOK 30 000 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN ØST

Vedleggsnr. 7 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

ORG.NR: 937 888 937
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/70751-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.01.2023 21.00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Bruksrett til ferdsel og opphold på merket areal
Rettighetshaver allmennheten
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/997441-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
14.09.2023 21.00
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3024 GNR:12 BNR:28

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

247

Vedleggsnr. 7 - Grunnboksutskrift.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

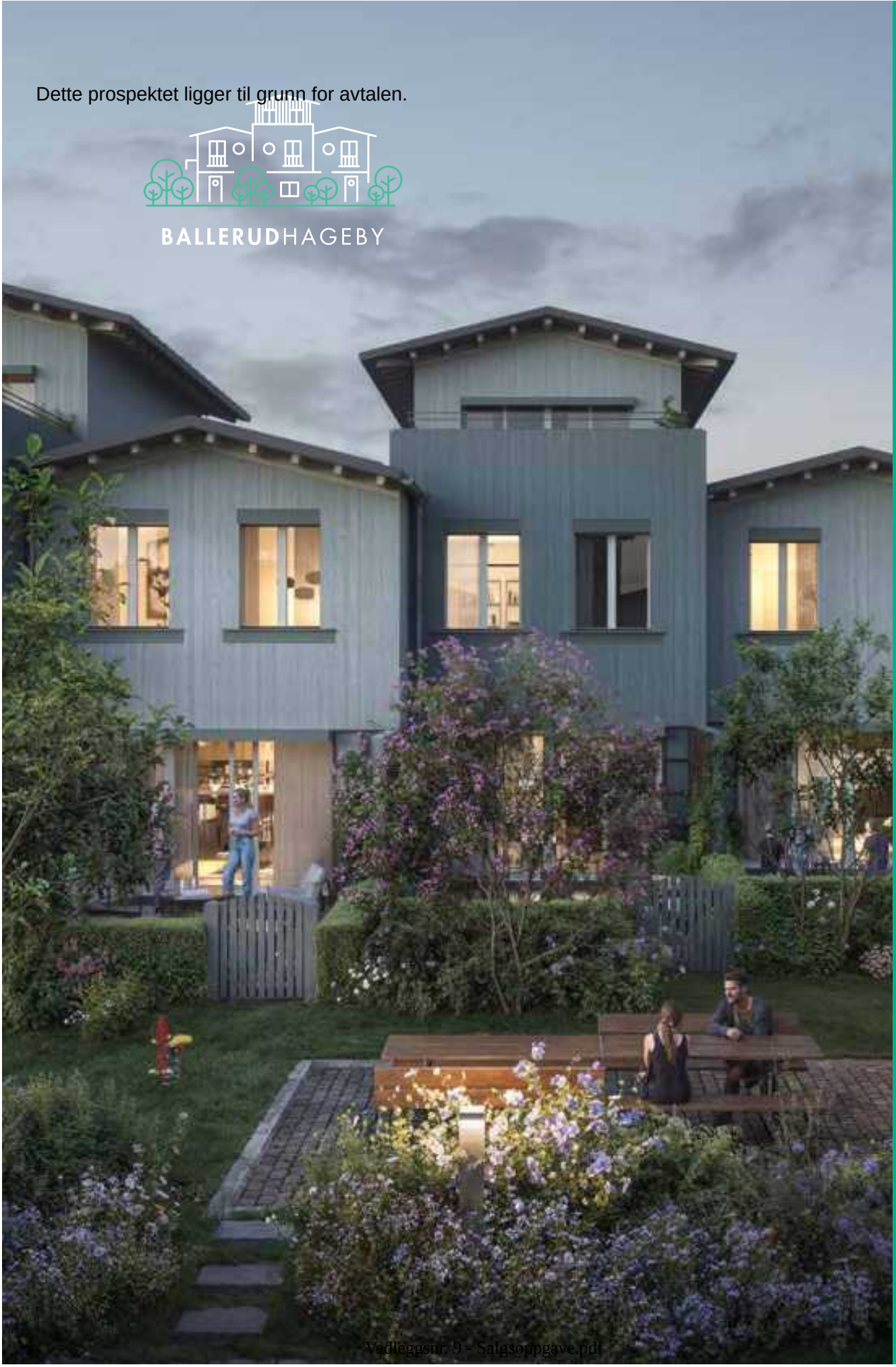
Vedleggsnr. 8 - Bustadsoppføringslova.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

Dette prospektet ligger til grunn for avtalen.

BALLERUDHAGEBY



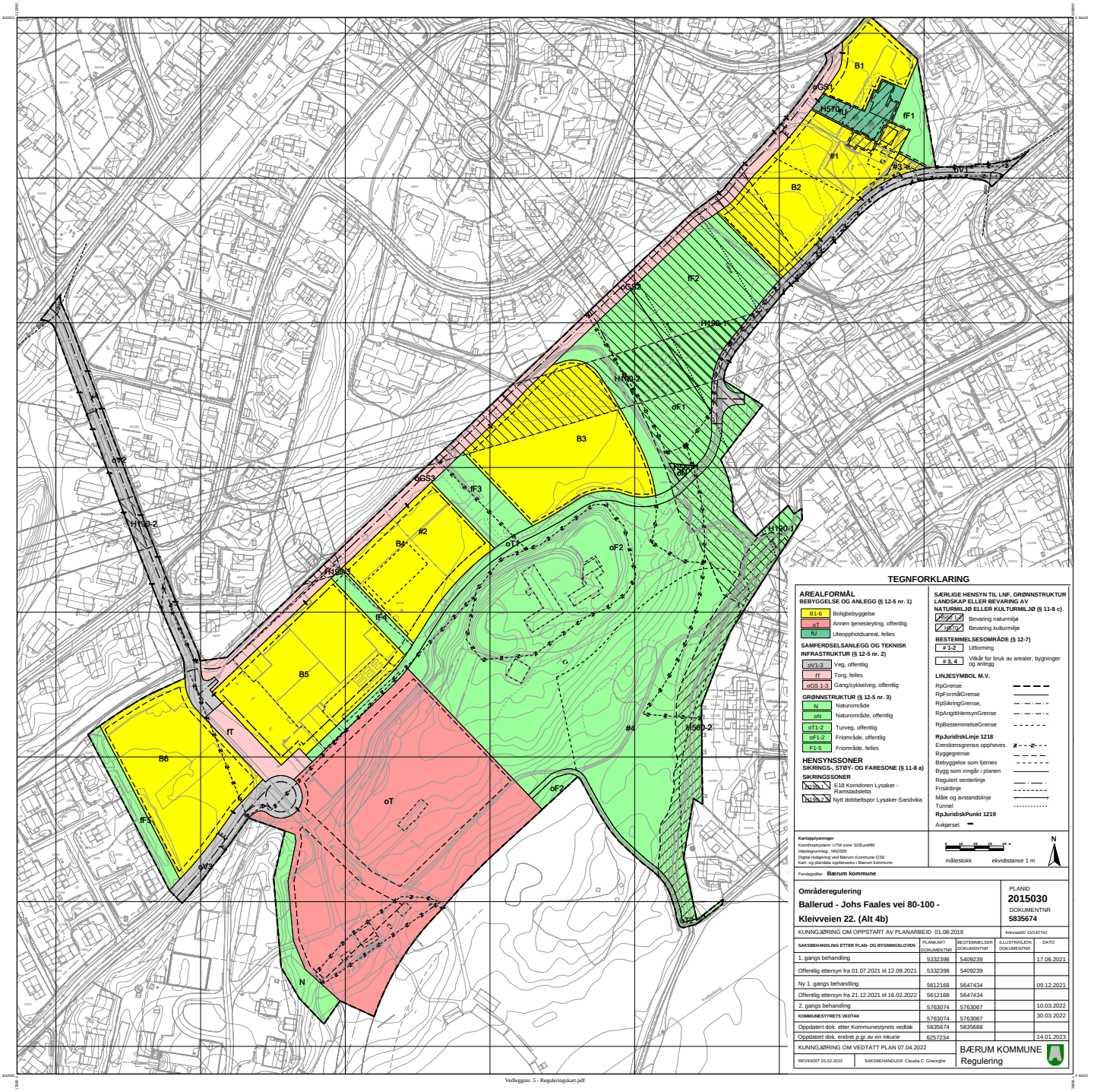
SELVAAG BOLIG

SALGSTRINN 3, VERSJON 2, MAI 2024

Vedleggsnr. 9 - Salgsoppgave.pdf

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

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

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

- H130-1 E18 Korridoren Lysaker - Ramstadsletta
- H130-2 Nytt dobbeltspor Lysaker-Sandvika

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

- H560-1 Bevaring naturmiljø
- H570-1 Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

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

LINJESYMBOL M.V.

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense,
- RpAngittHensynGrense
- RpBestemmelseGrense
- **RpJuridiskLinje 1218**
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som fjernes
- Bygg som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Tunnel
- **RpJuridiskPunkt 1219**
- Avkjørsel

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

målestokk ekvidistanse 1 m

Forslagsstiller **Bærum kommune**

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

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

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 01.08.2016 — ArkivsakID 15/14742

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

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 07.04.2022

REVIDERT 25.02.2022 — SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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 m² 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 m² 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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

§ 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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

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

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Molvik, Sverre
Emblem, Geir

BALLERUDHAGEBY



SELVAAG BOLIG

SALGSTRINN 3, VERSJON 2, MAI 2024

Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre

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

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

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

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

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

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

INNHOLD

Prosjektet 6
Området 16
Nabolagsprofil 22
Interiørkonseptene 24
Områdebilde 32
Områdeplan 34
Oversiktsbilde 36
Utomhusplan 38
Hus B3-2: 42
- Rekkehusoversikt 44
- Plantegninger 46

Hus B3-1: 58
- Rekkehusoversikt 60
- Plantegninger 62

Hus B3-4: 74
- Rekkehusoversikt 76
- Plantegninger 78

Hus B3-3 : 90
- Rekkehusoversikt 92
- Plantegninger 94

Hus B3-7: 106
- Rekkehusoversikt 108
- Plantegninger 110

Hus B3-6: 124
- Rekkehusoversikt 126
- Plantegninger 128

Hus B3-5: 140
- Rekkehusoversikt 142
- Plantegninger 144

Romskjema 158
Prosjektbeskrivelse 164
Salgsinformasjon 167
Kjøpsbetingelser 170
"Ekeberghuset" 174
Fordeler med ny bolig 178



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



VELKOMMEN TIL BALLERUD HAGEBY

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

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

Tredje salgstrinn består av 36 rekkehus, og vi ønsker deg velkommen til å bli en del av dette fellesskapet!



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



FRA GARTNERI TIL BALLERUD HAGEBY

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

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

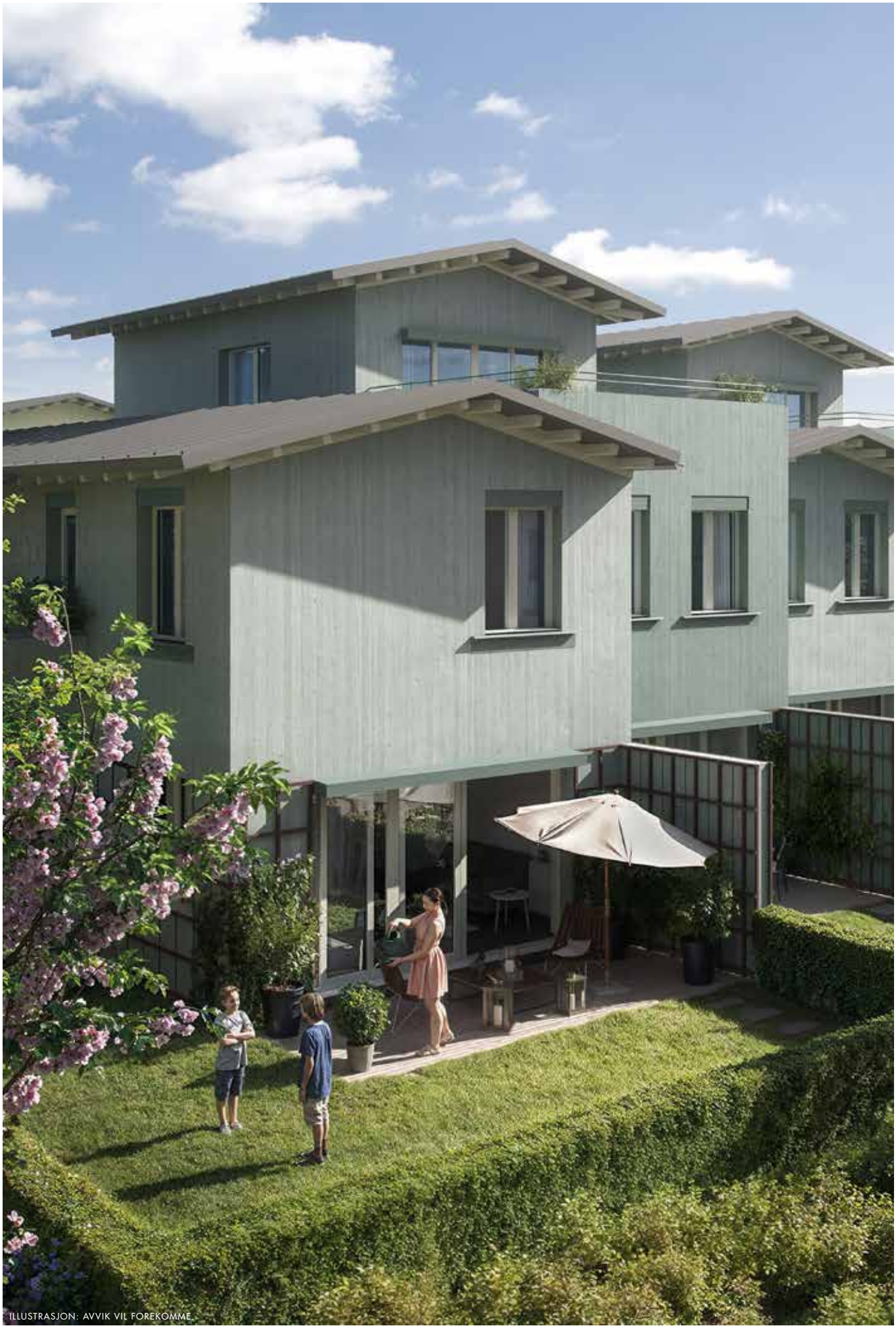
I 1924 opprettet de et stort anleggsgartneri på gården. Dette gartneriet ble senere til Ballerud Hagesenter og blomsterproduksjon, der Ballerud Hageby nå skal blomstre.



© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.



© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

MODERNE MED HISTORISK SUS

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

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

HELHET OG VARIASJON

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

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

FARGERIK TREBEBYGGELSE

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

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



Einar Jarmund
Arkitekt i Einar Jarmund & Co AS

EN FRODIG TILVÆRELSE

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

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

UTEAREALET BLIR EN DEL AV BOLIGEN

I Ballerud Hageby blir det 160 boliger. I tredje salgstrinn vil det komme 36 rekkehus over 2 og 3 plan. – Vi har jobbet mye med å knytte utearealet til boligene, sier prosjektsjefen. – Alle rekkehusene har egne hageflekker, i tillegg til takterrasser på rekkehusene som går over tre plan.

VARIERT NABOLAG

Her blir det boliger for mennesker i alle faser av livet. Rekkehusene på to plan blir mellom 125 og 133 kvm store og de på tre plan blir mellom 139 og 143 kvm. Variasjonen i utvalget av boliger vil bidra til et variert miljø og godt naboskap.

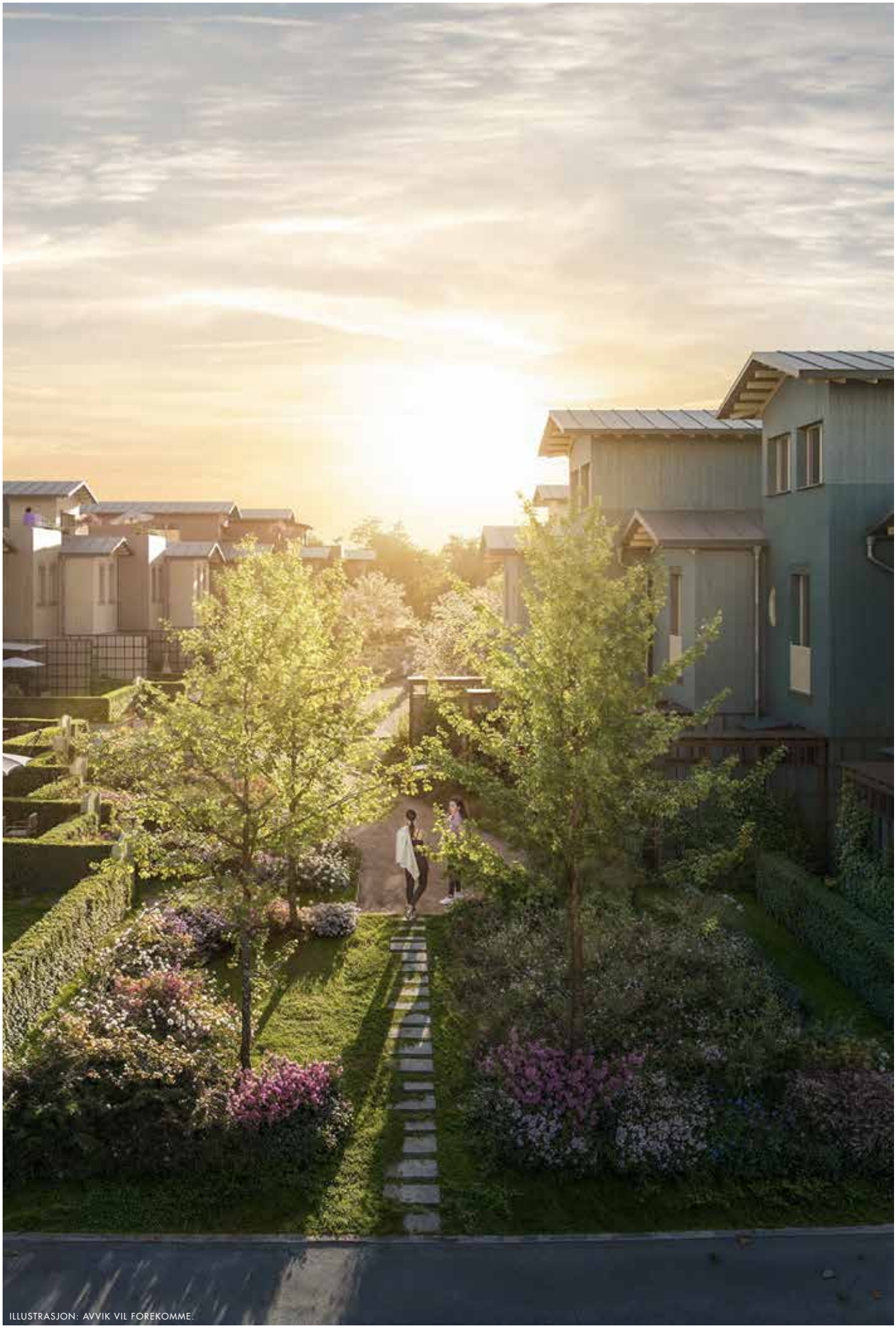
Det er en gruppe som peker seg ut når det kommer til interesse for rekkehusene, ifølge Geir Liengen. – Det kommer skole, barnehage og flerbrukshall på nabotomten. Dette og nærheten til Stabekk og Ramstad skole, gjør at mange barnefamilier på jakt etter et godt oppvekstmiljø er interesserte i Ballerud Hageby.

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

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

Geir Liengen
Prosjektsjef, Selvaag Bolig





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.









U·REIST
fra Felleskjøpet

www.u-reist.no



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

SAMDYRKELAG

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

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

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

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

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



oF1: Park eies av Bærum kommune. fF2: Eies av Sameiet Ballerud Hageby.
Medlemskap i andelslaget er frivillig og kontingenten er ikke medtatt i stipulerte felleskostnader på side 168.

NÆROMRÅDET

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

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

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


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


W. B. SAMSON
BAKERI
BAKERI














Sushi
FREDRIKSON

ET AKTIVT NABOLAG DU KAN UTFORSKE HELE ÅRET

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

FRITIDSAKTIVITETER

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

KUNST OG KULTUR

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






BIBLIOTEK





Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

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

Skoler

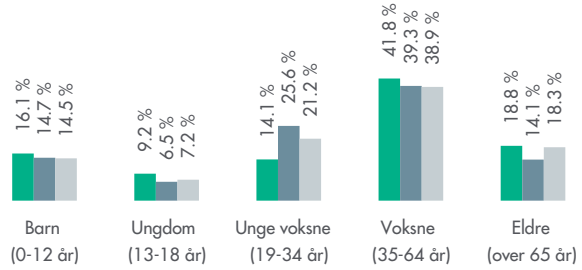
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 137 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Høvik skole (1-7 kl.) 526 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 509 elever, 42 klasser	24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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Dragveien	14 min
Meny Bekkestua	14 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

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

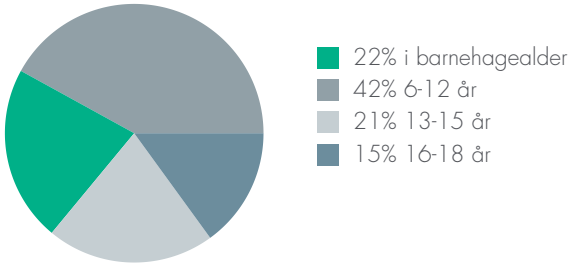
Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	14 min
Apotek 1 Bekkestua	14 min

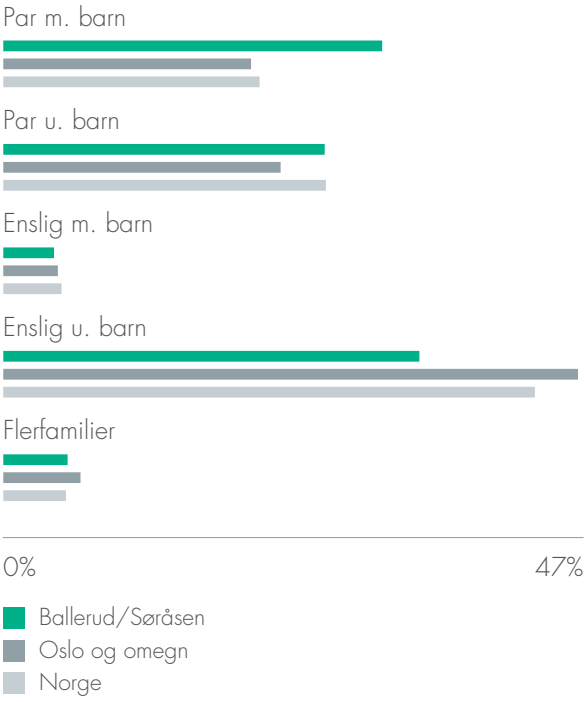
Boligmasse

Eneboliger og småhus

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

INTERIØRKONSEPTENE

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

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

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

ARCTANDERBYEN, MORGENSTIERNE OG EIDE



DETALJ FRA SLOTTET, LINSTOW



LILLE TØYEN HAGEBY, POULSSON









MORGENSTIERNE

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Lys eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Letthet 1624

Vegg stue/kjøkken:
Silke 0486

Vegg gang/soverom:
Treasure 7628

Kjøkkenfronter:

LINSTOW

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Gyllen eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Letthet 1624

Vegg stue/kjøkken:
Silke 0486

Vegg gang/soverom:
Soft 1276

Kjøkkenfronter:













POULSSON

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm



Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

Parkett:
Mørk eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Gentle Whisper 12182

Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961

Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961

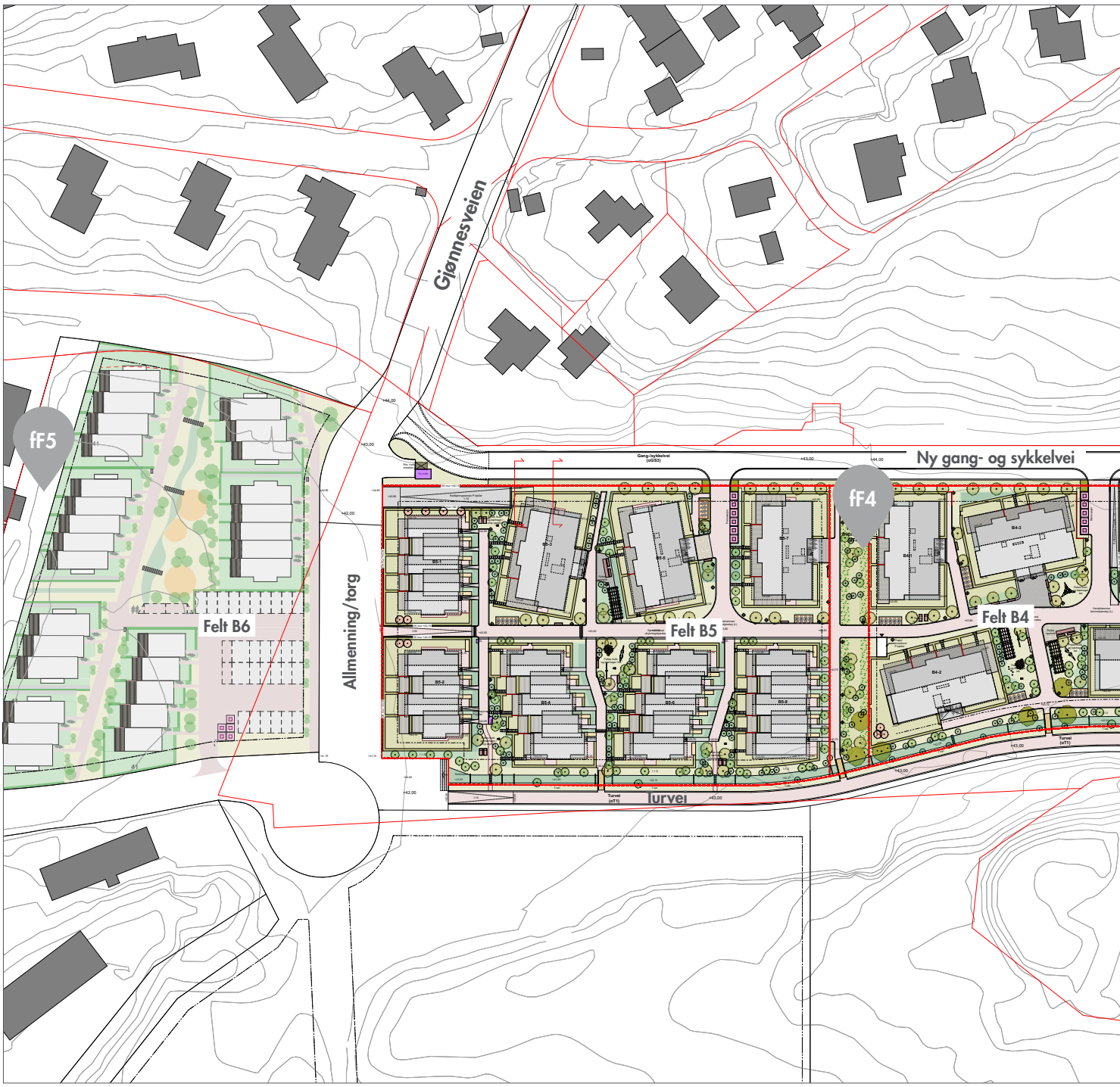
Kjøkkenfronter:

OMRÅDEBILDE



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.


B4
B5
B6


Gjønnesveien
fF5
fF4
Ny gang- og sykkelvei
Felt B6
Allmenning/torg
Felt B5
Felt B4
Turvei



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

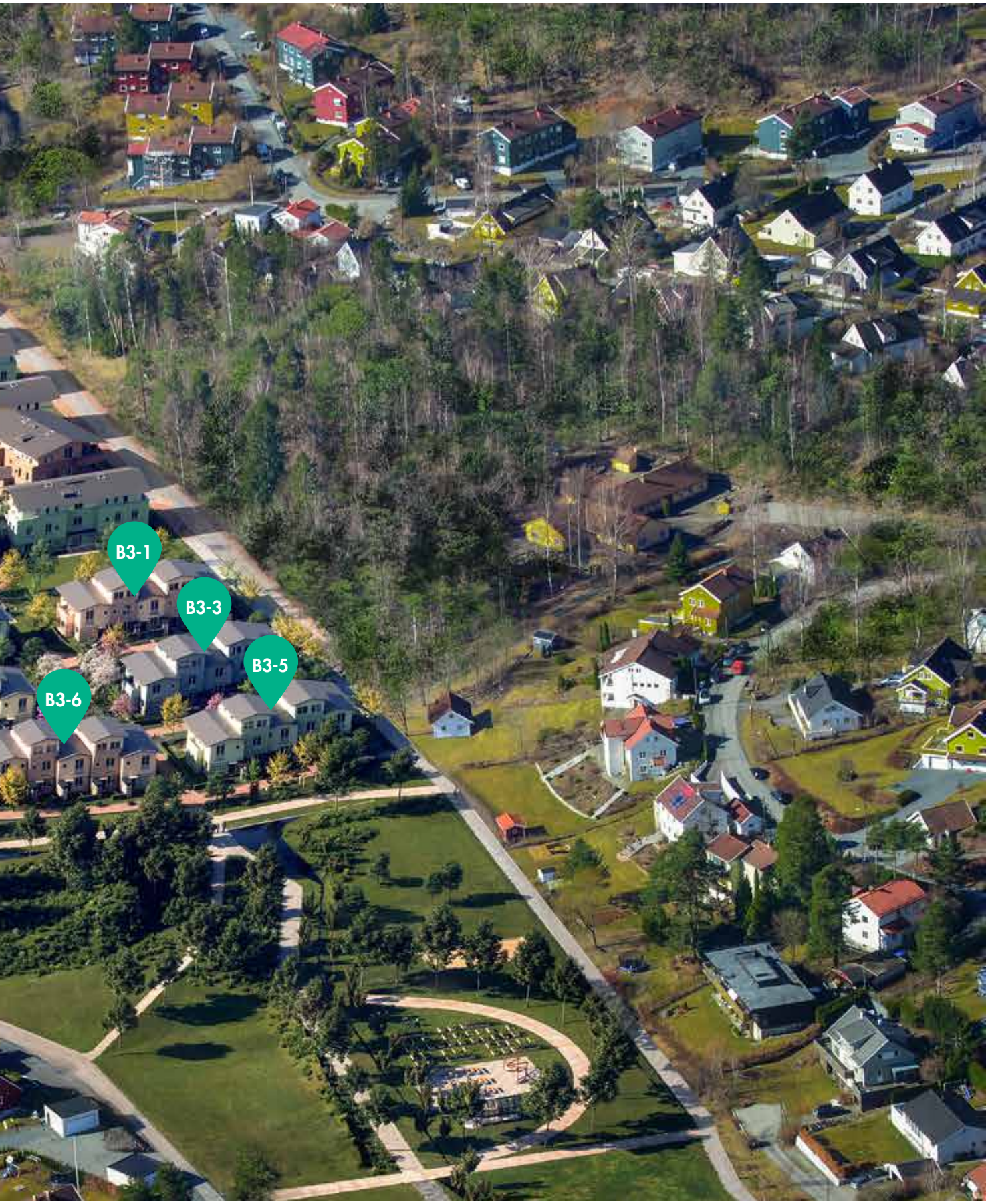
oF1: Park som eies av Bærum kommune.

OVERSIKTSBILDE

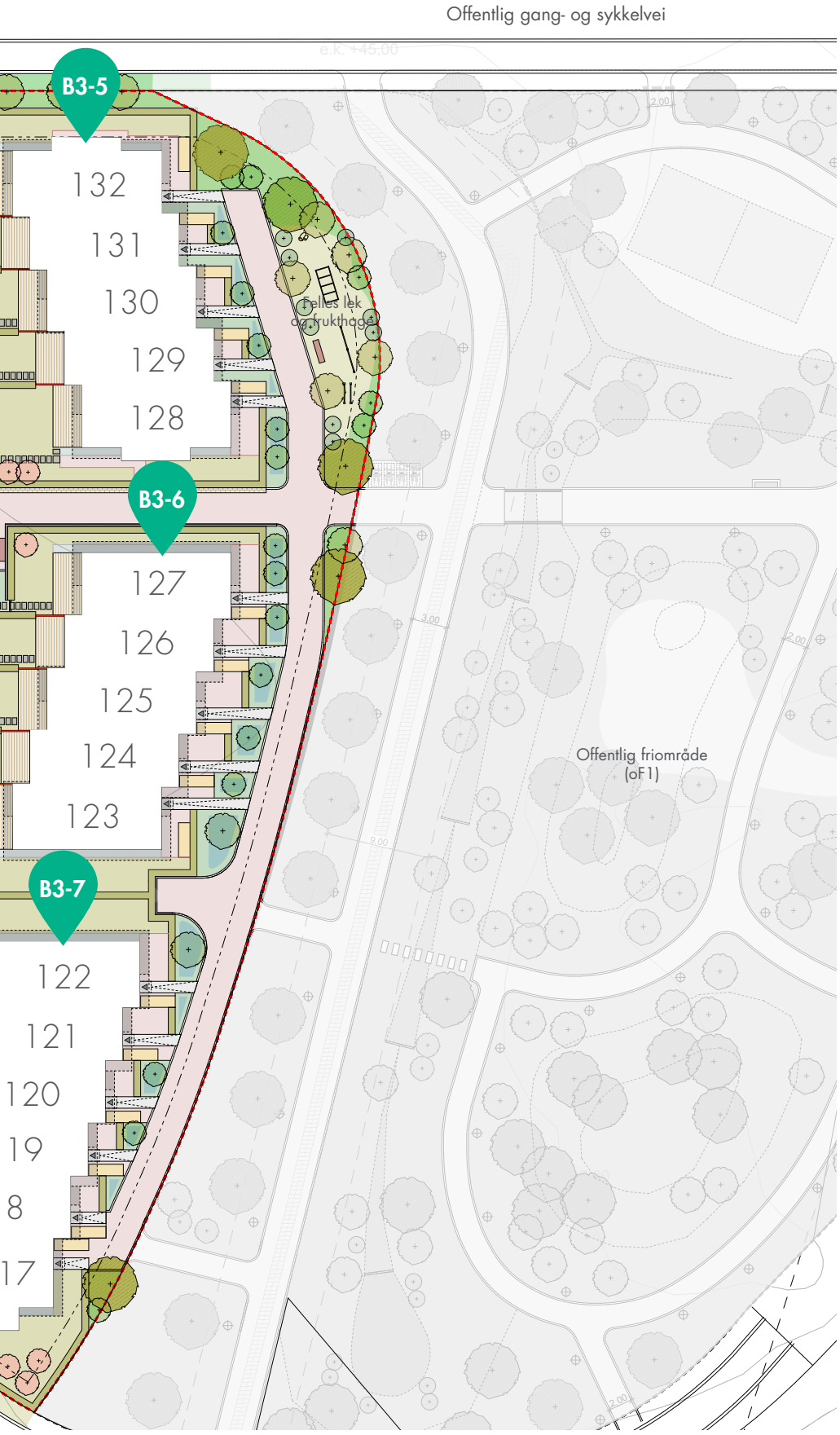


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

OVERSIKTSBILDE




Offentlig gang- og sykkelvei
B3-1
B3-2
B3-3
B3-4
FELT B3
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
Renovasjon
HC
HC
Felles lek og frukthage
Felles opphold
Felles lek og opphold
Vendehammer tømmekjøretøy (L)
Kjørbart areal utrykningskjøretøy
Felles friområde (fF3)
Offentlig turvei
Eksisterende vei
Faalekollen
e.k. +44,00
e.k. +45,00
+43,00
+43,00



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



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.







REKKE B3-2



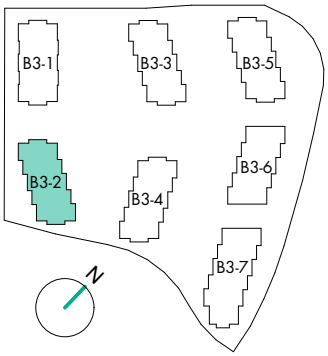
97 98 99 100 101

FASADE NORDØST



101 100 99 98 97

FASADE SØRVEST





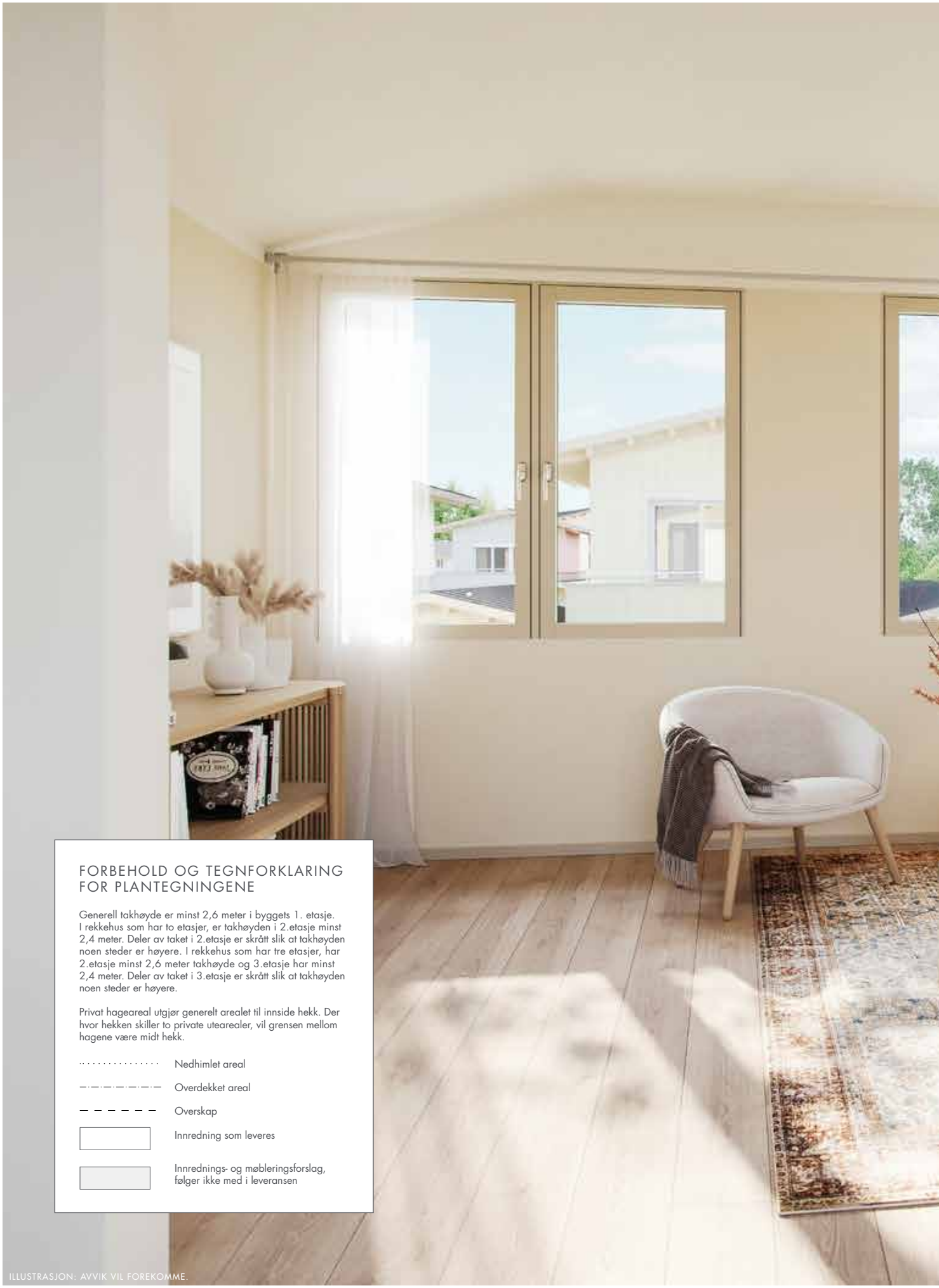
101

FASADE NORDVEST



97

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

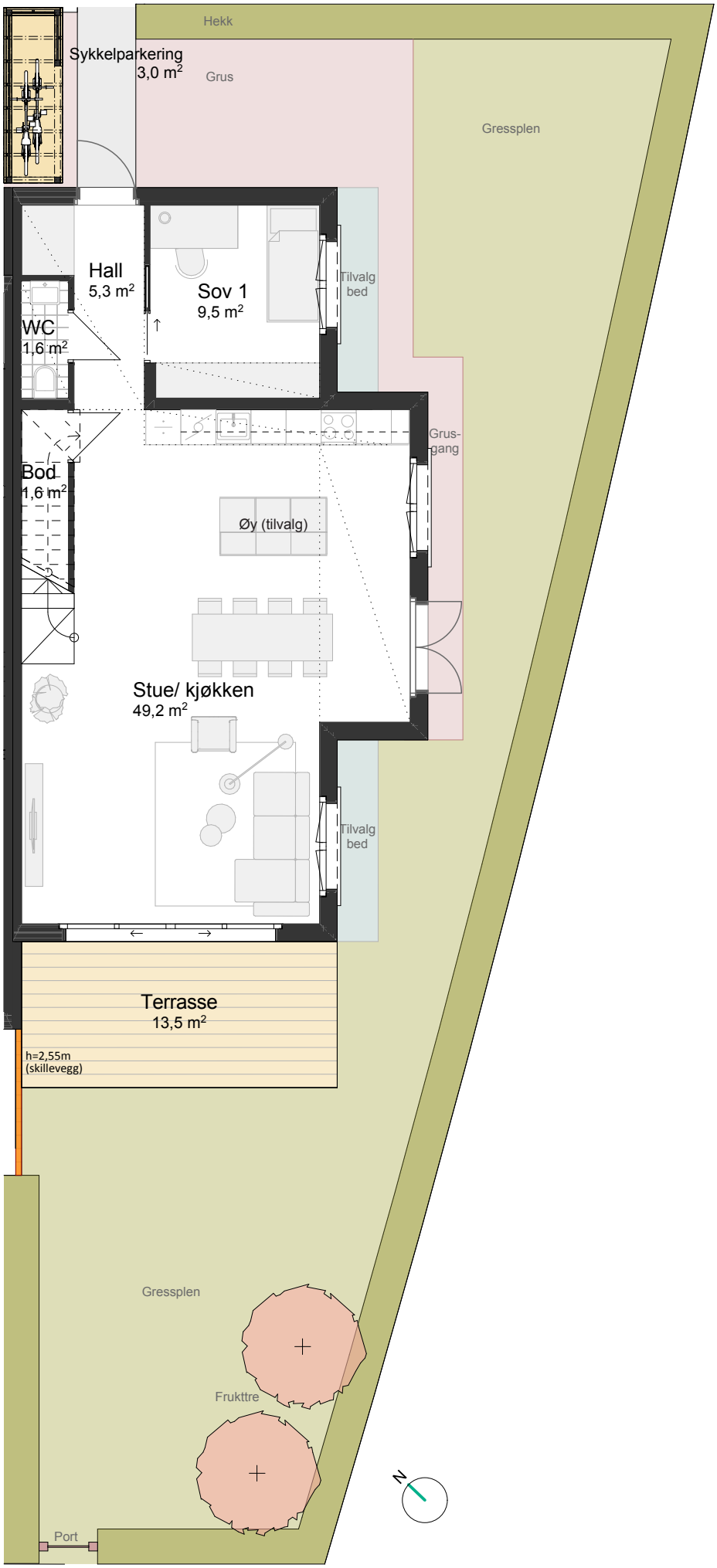
- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

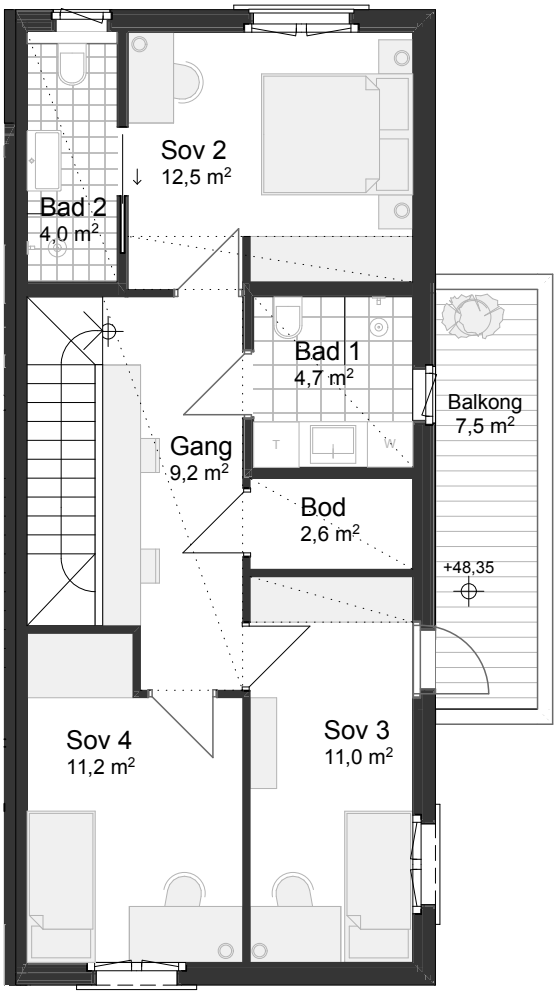


PLANTEGNINGER REKKE B3-2

1. ETG

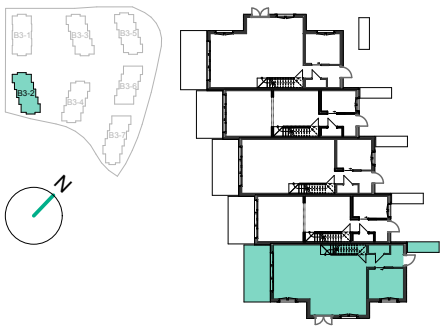

Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Gressplen
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
Tilvalg bed
WC
1,6 m²
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Frukttre
N
Port

2. ETG



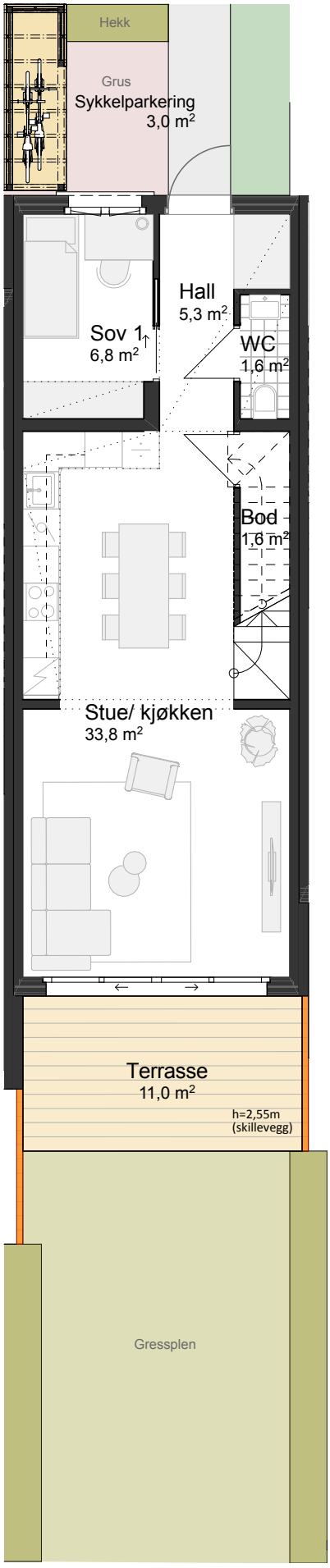
5 ROM
138,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	130 m²

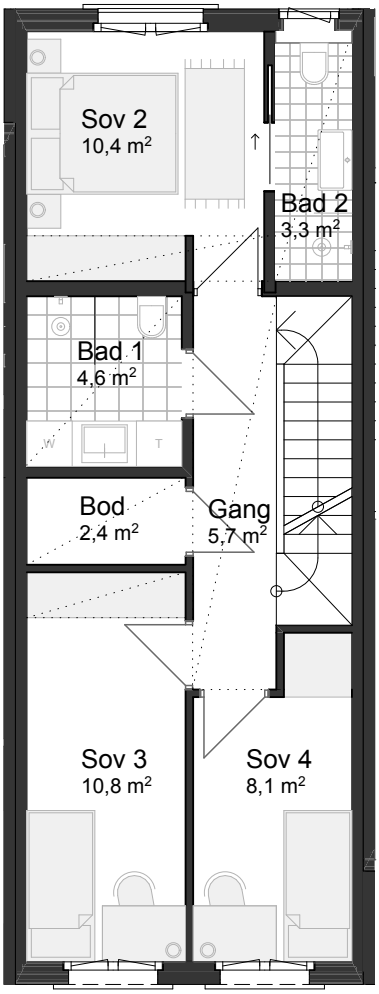




1. ETG

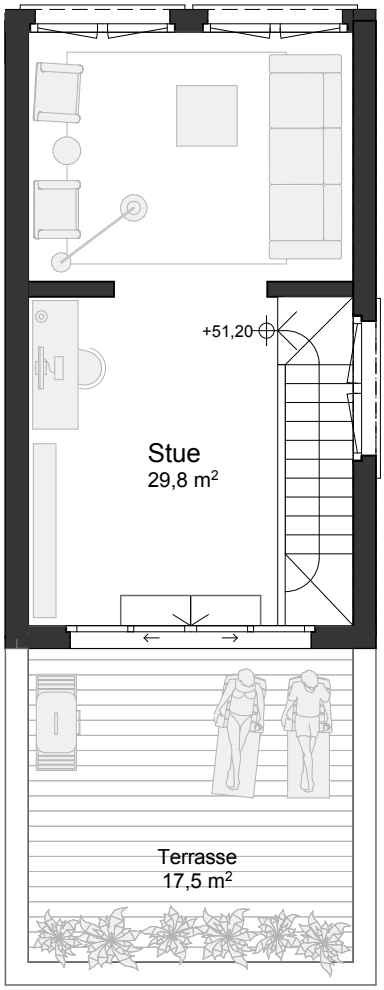

Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

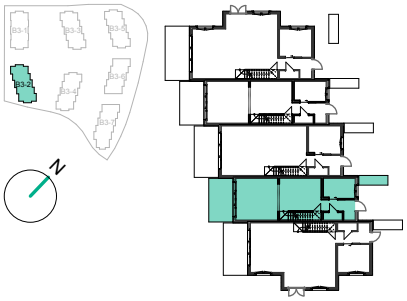

N

3. ETG

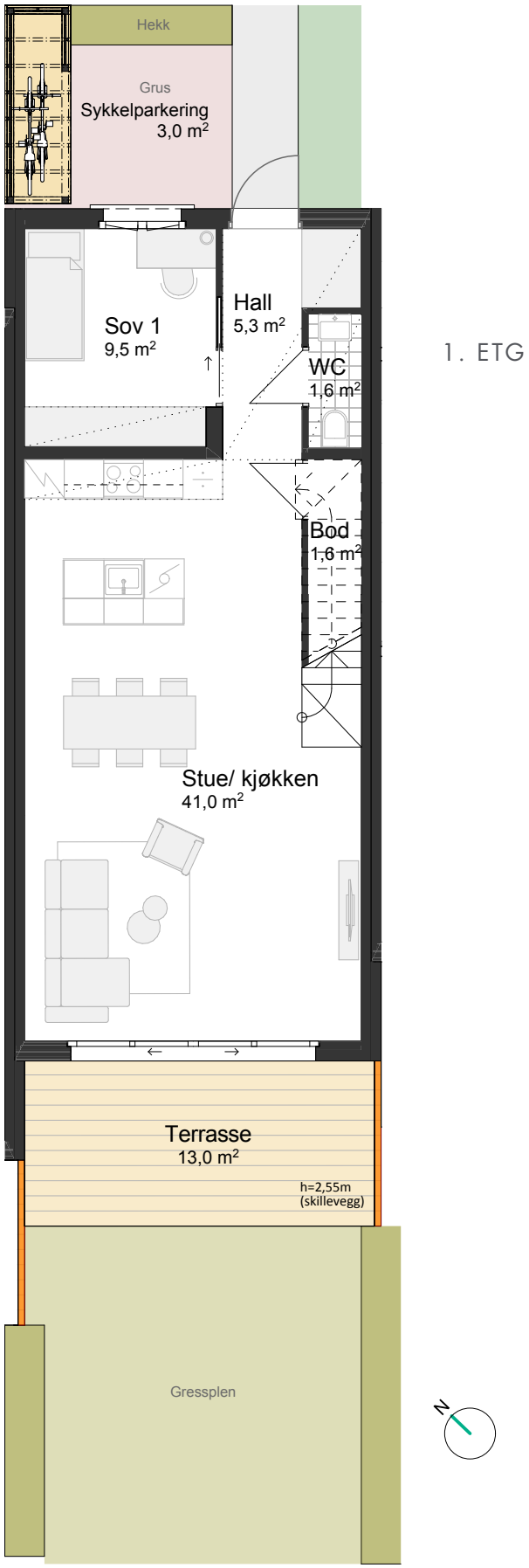


6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	55 m²

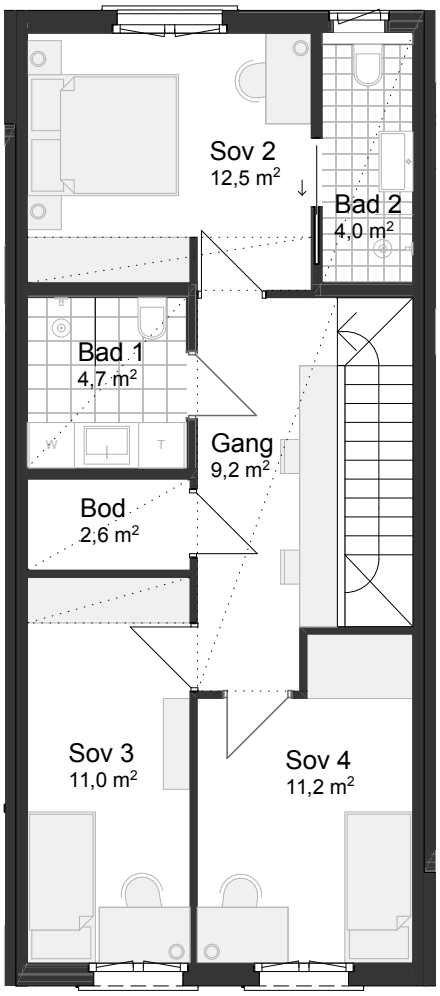





Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
N

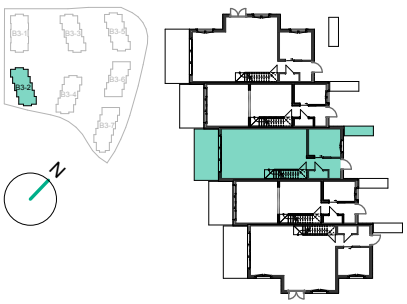
1. ETG

2. ETG



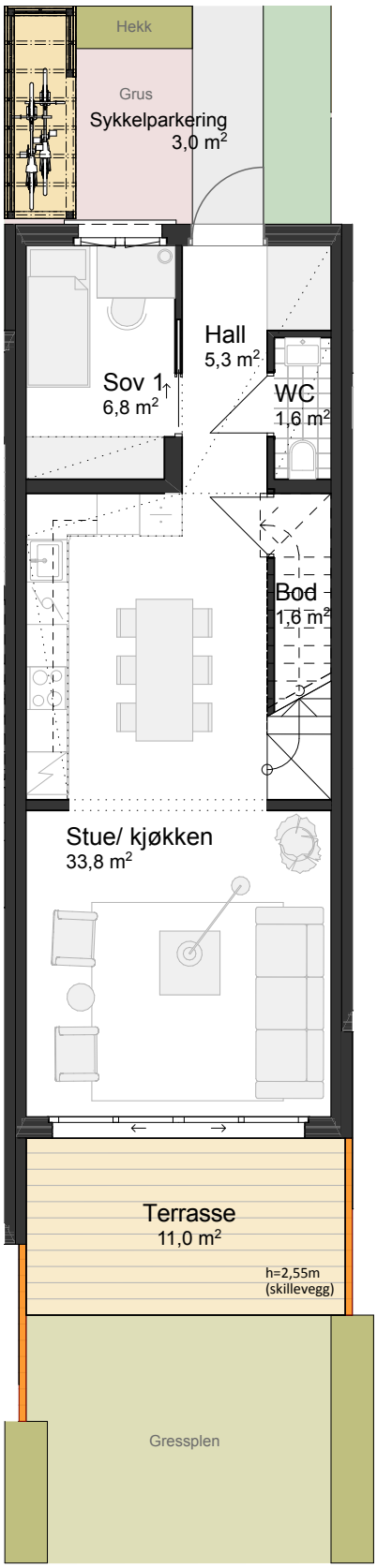
5 ROM
130 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	56 m²

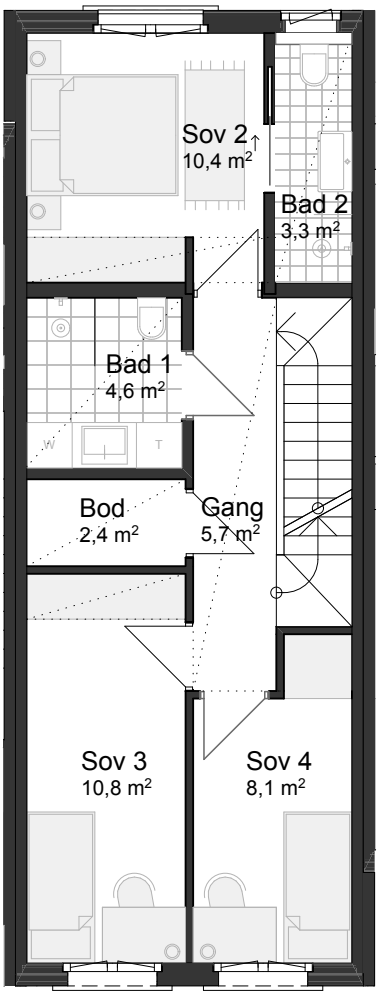




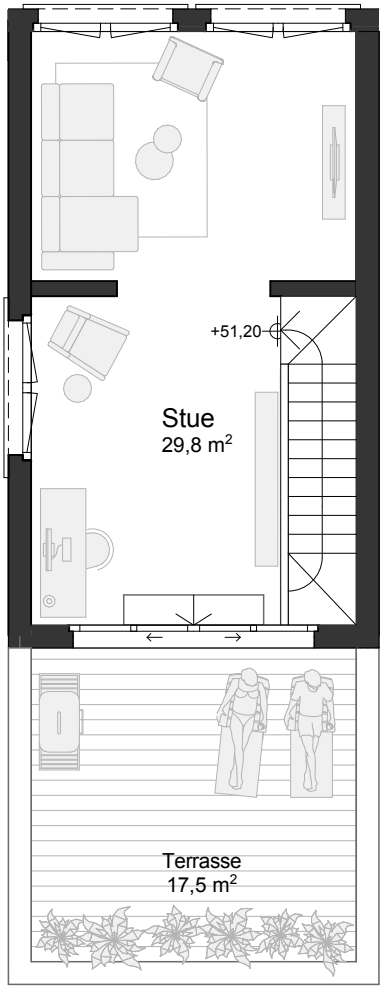
1. ETG


Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen

2. ETG

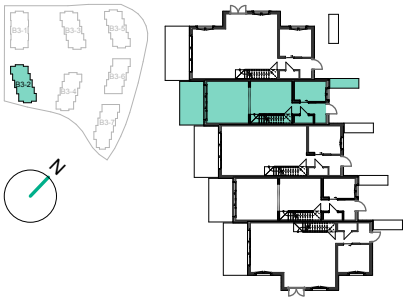

Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

3. ETG



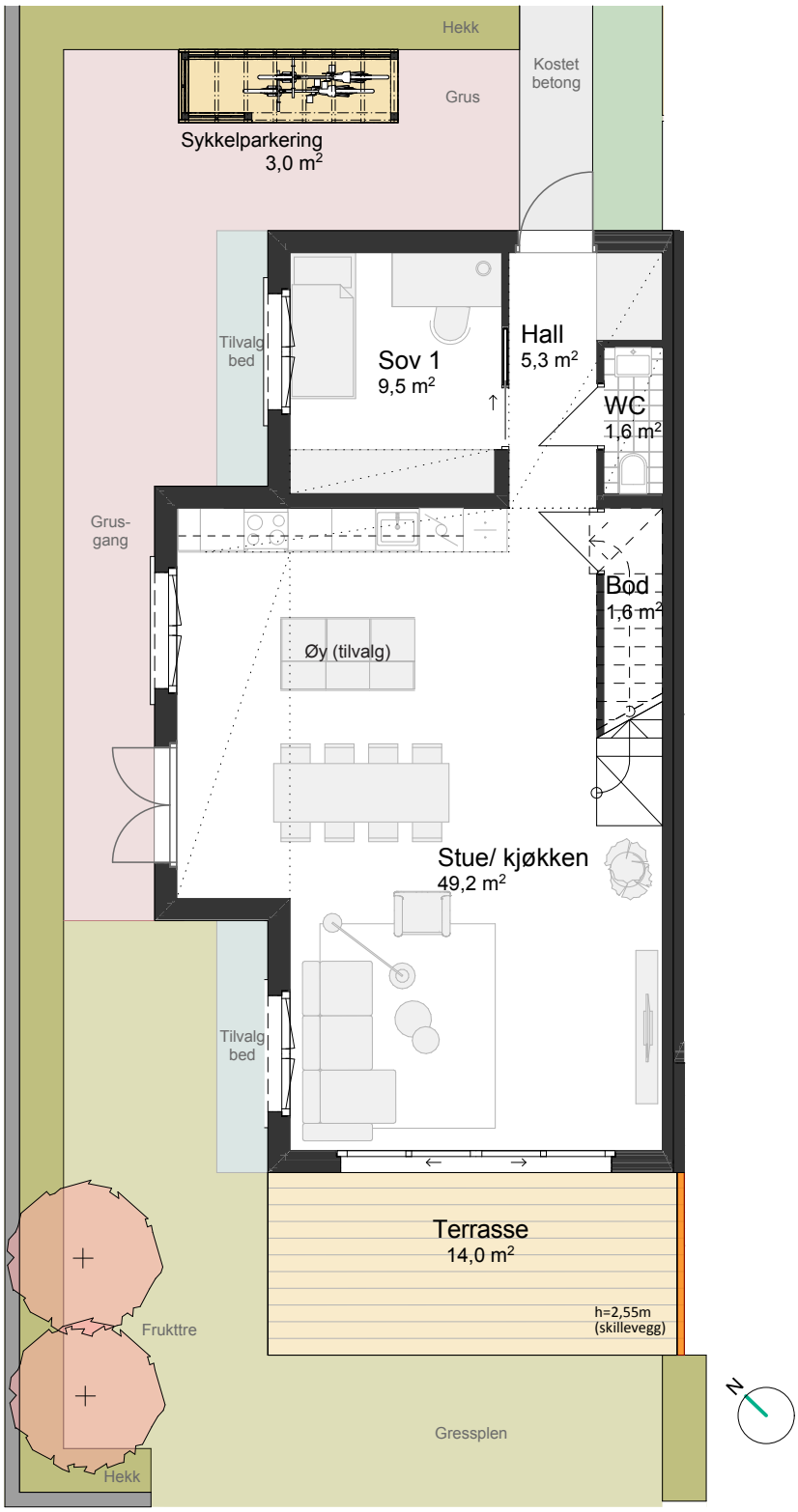
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	40,5 m²

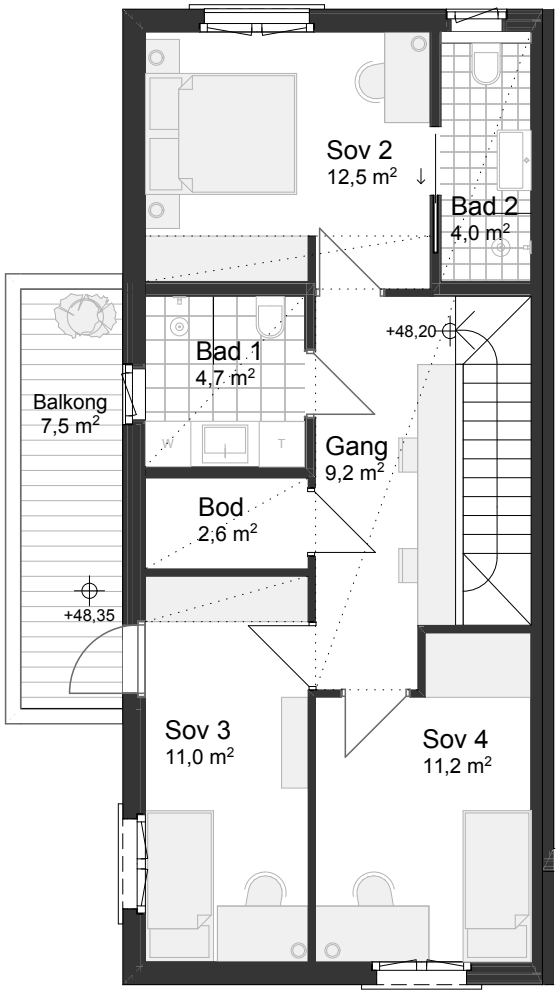




1. ETG

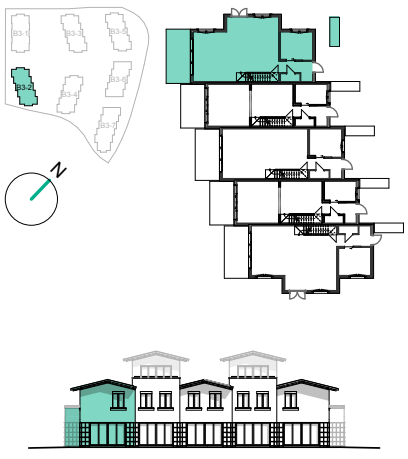

Hekk
Kostet betong
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Tilvalg bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Frukttre
Gressplen
Hekk
N

2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	85,5 m²







REKKE B3-1



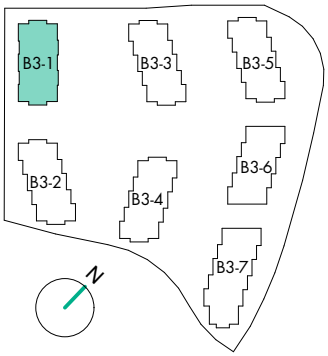
102 103 104 105 106

FASADE NORDØST



106 105 104 103 102

FASADE SØRVEST





106

FASADE NORDVEST



102

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

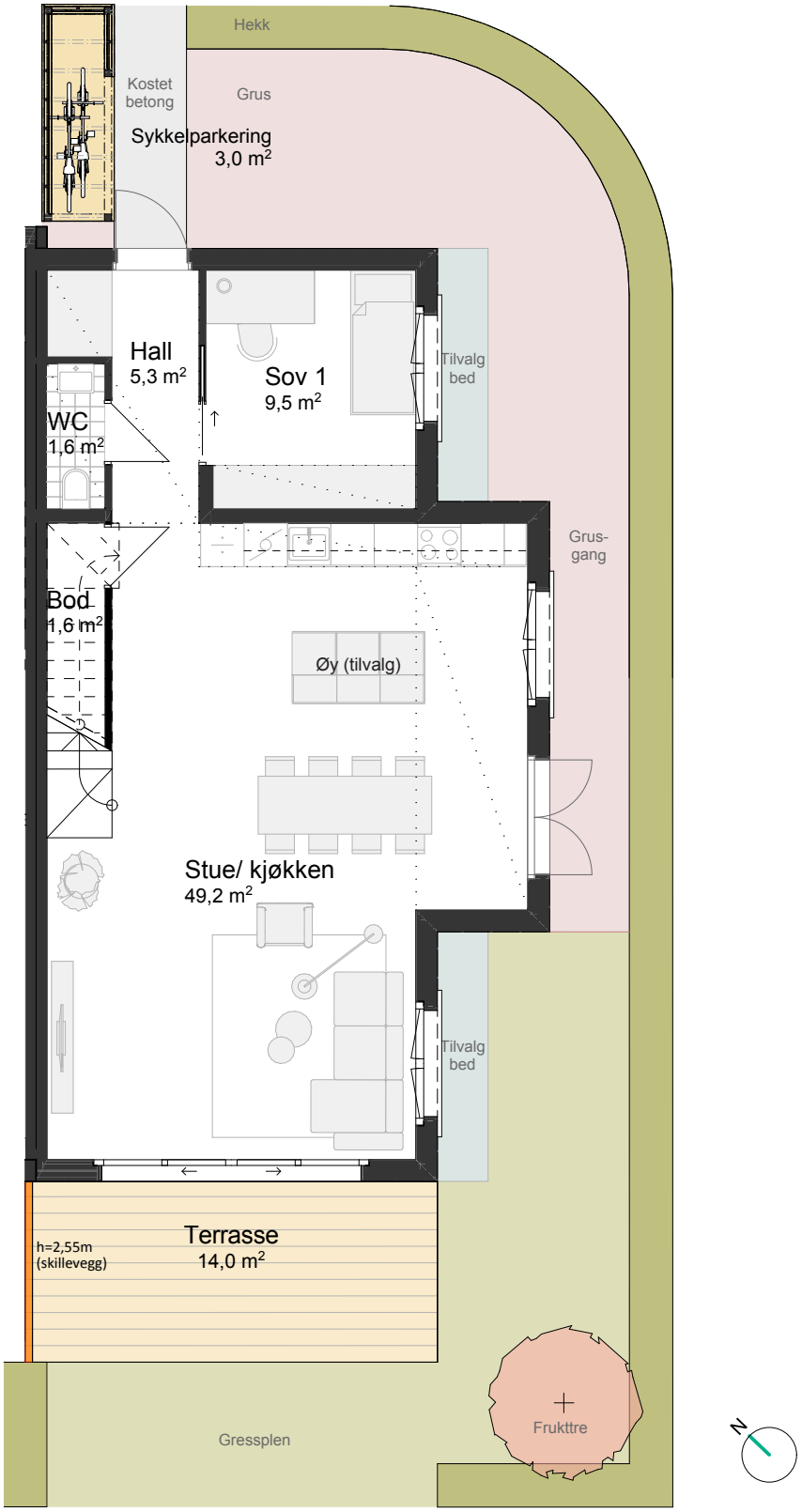
- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

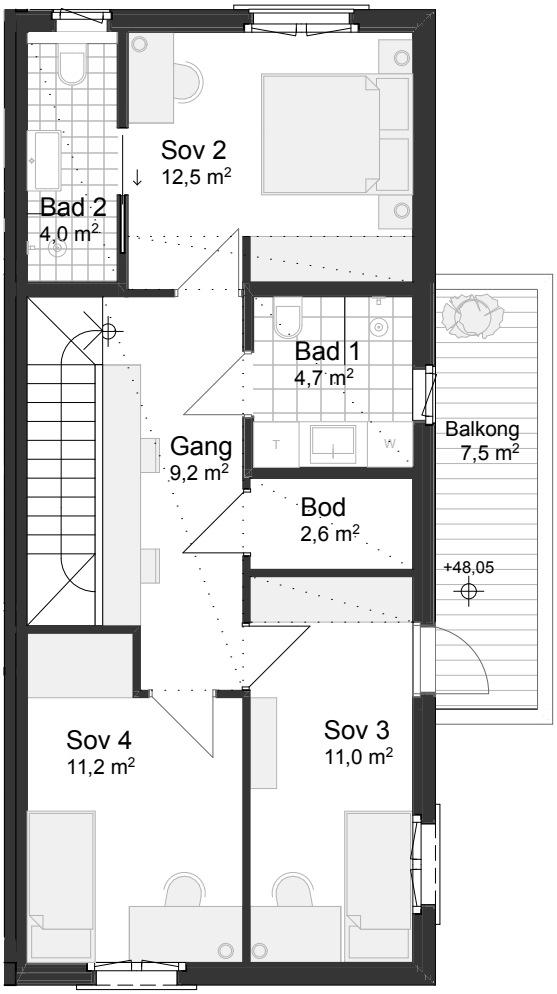
PLANTEGNINGER
REKKE B3-1



1. ETG


Hekk
Kostet betong
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
Tilvalg bed
WC
1,6 m²
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Frukttre
N

2. ETG

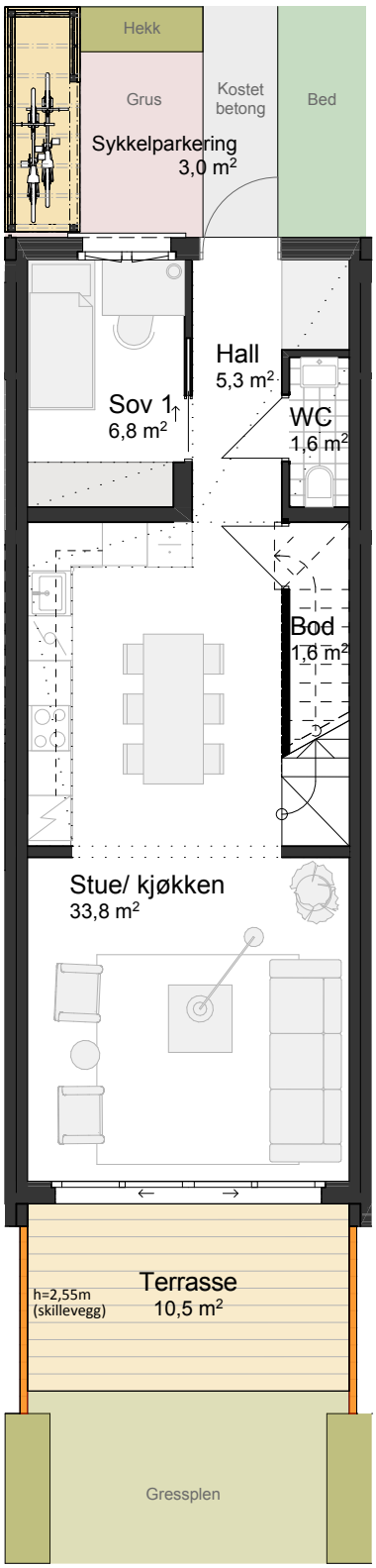


5 ROM
138,5 M² BRA

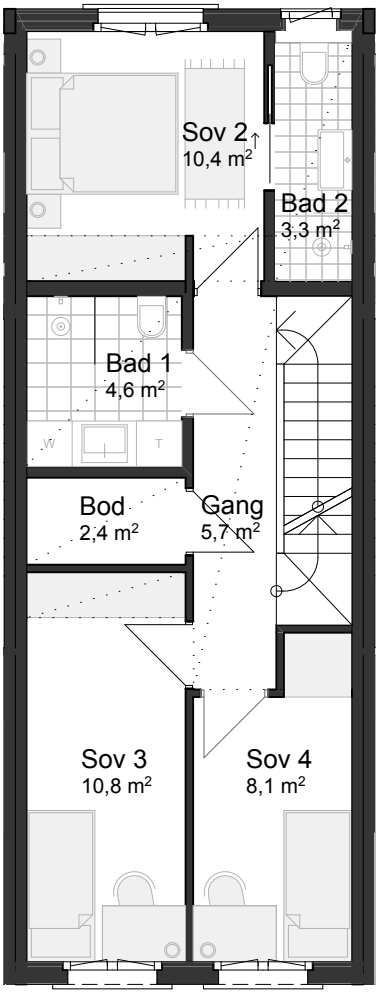
ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	84 m²



1. ETG

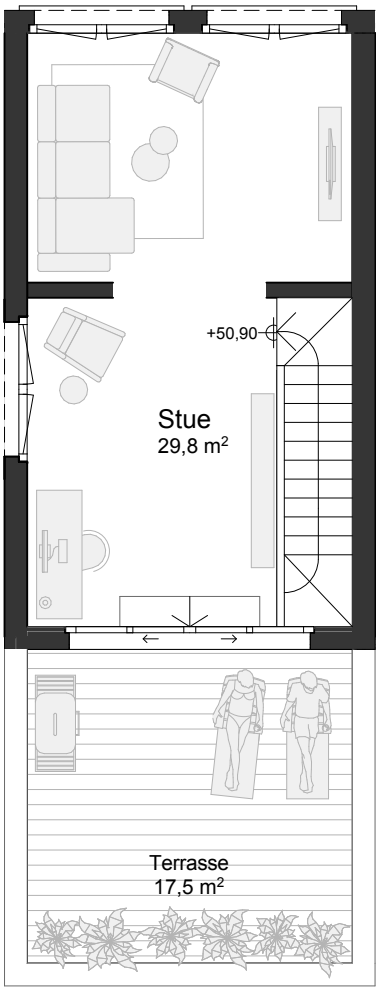

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Terrasse
10,5 m²
Gressplen

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG

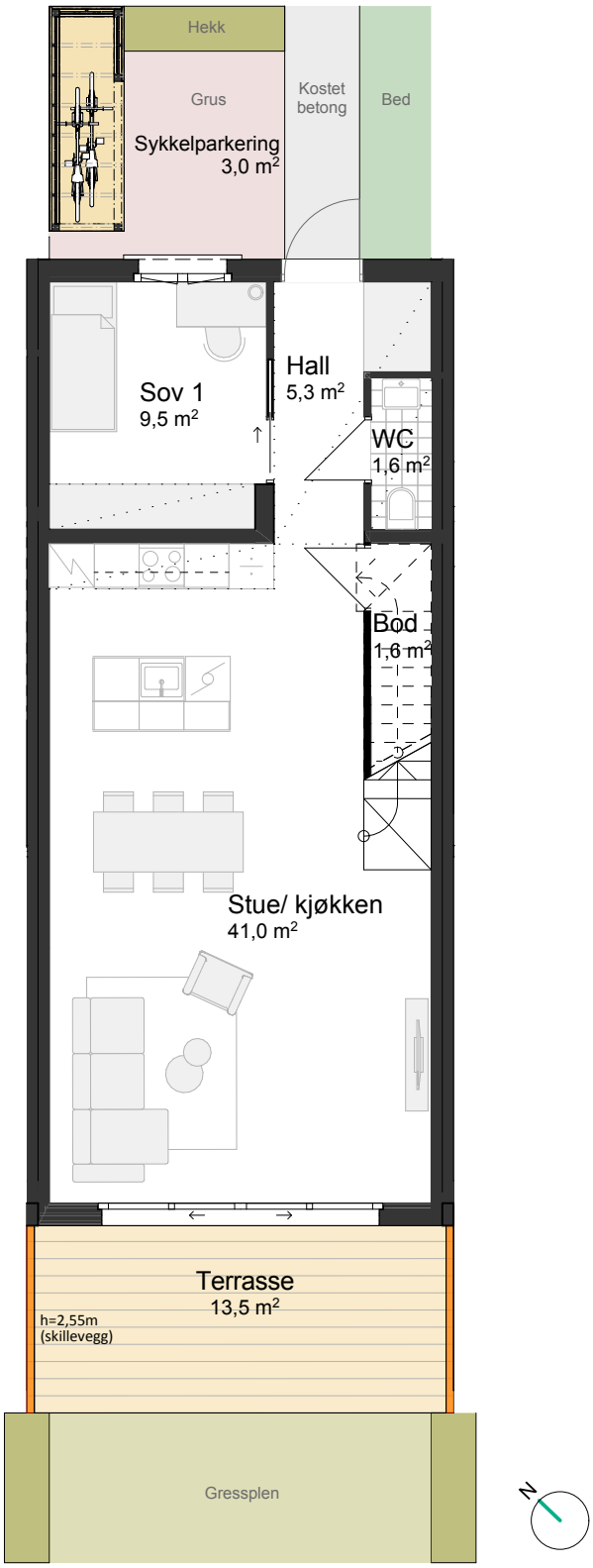


6 ROM
144,5 M² BRA

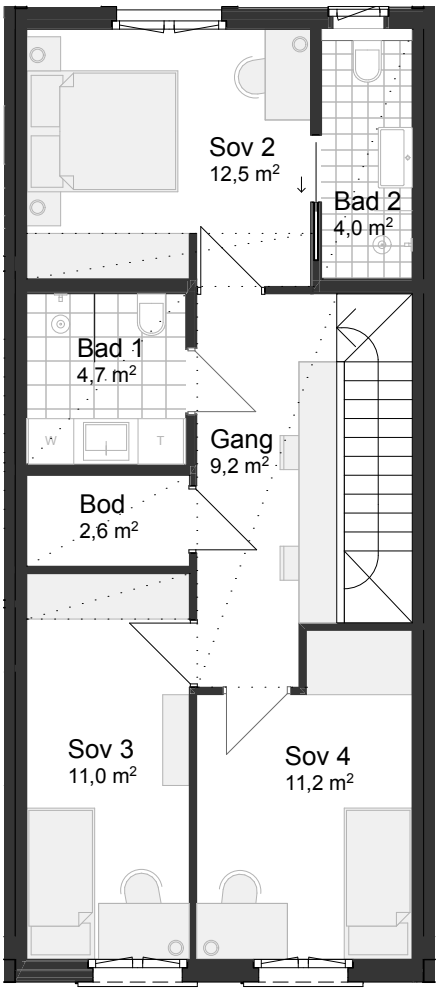
ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	10,5 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	34,5 m²



1. ETG


Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Kostet betong
Bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
N

2. ETG

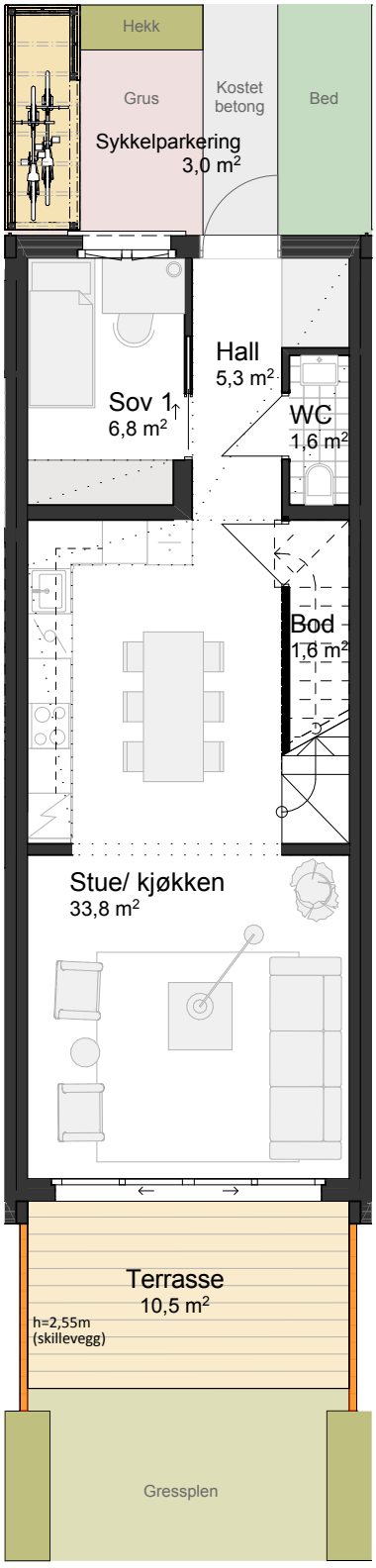


5 ROM
130 M² BRA

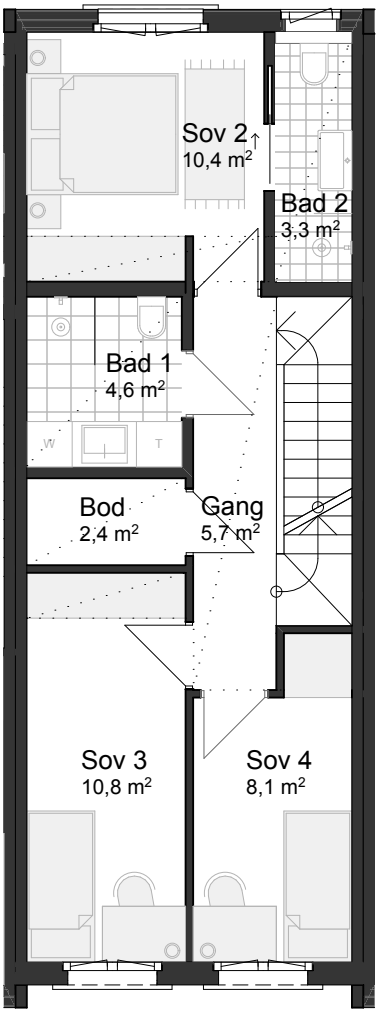
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	41,5 m²



1. ETG

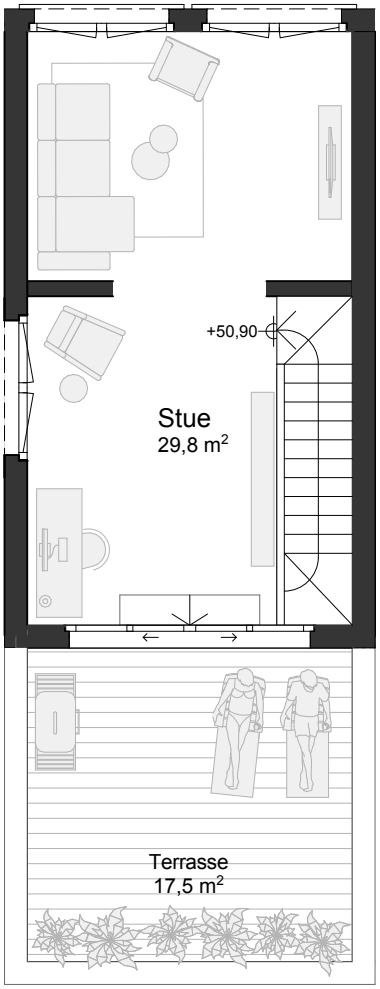

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
10,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

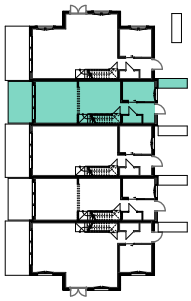
3. ETG



6 ROM
144,5 M² BRA

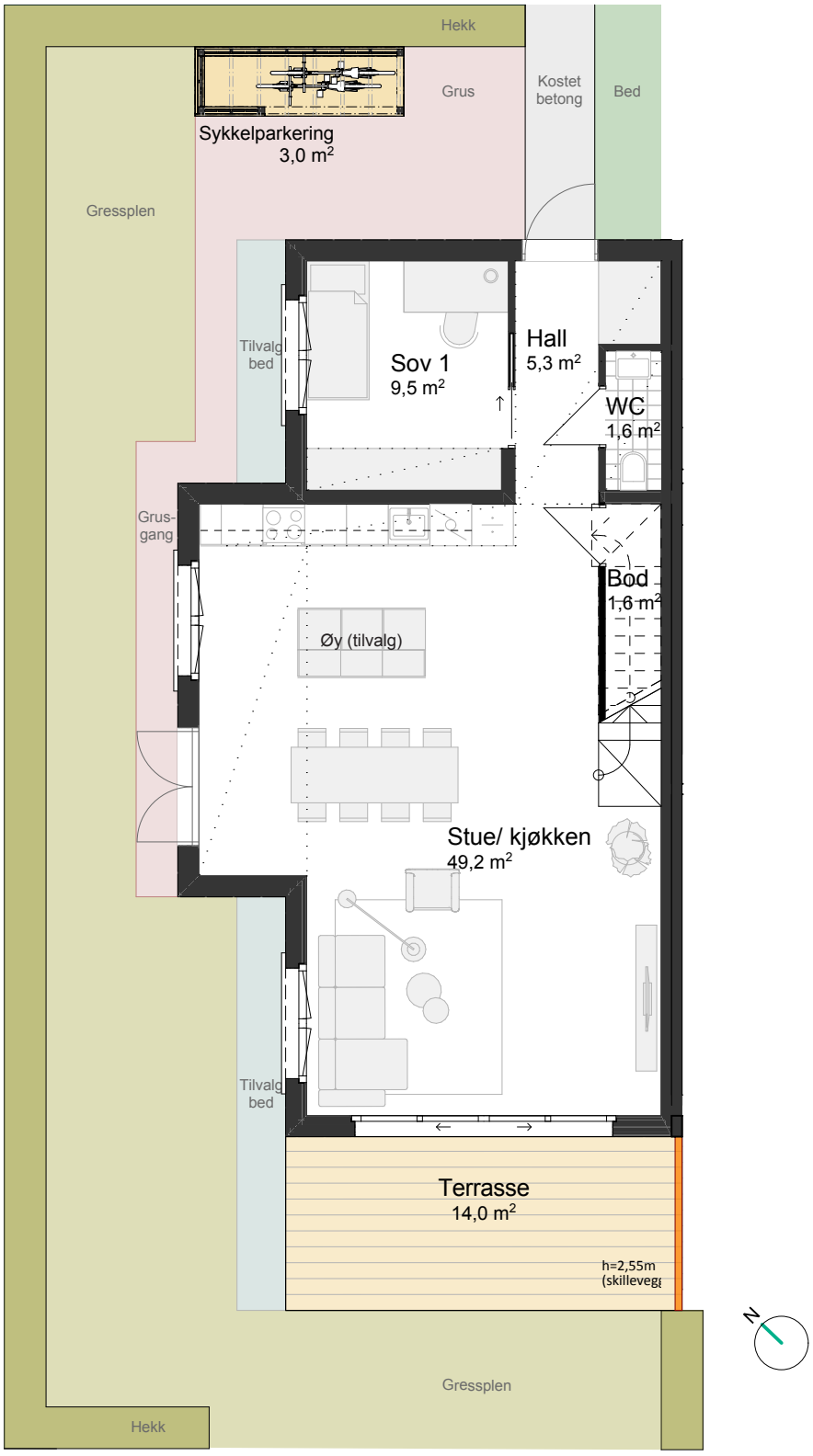
ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	10,5 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	34,5 m²



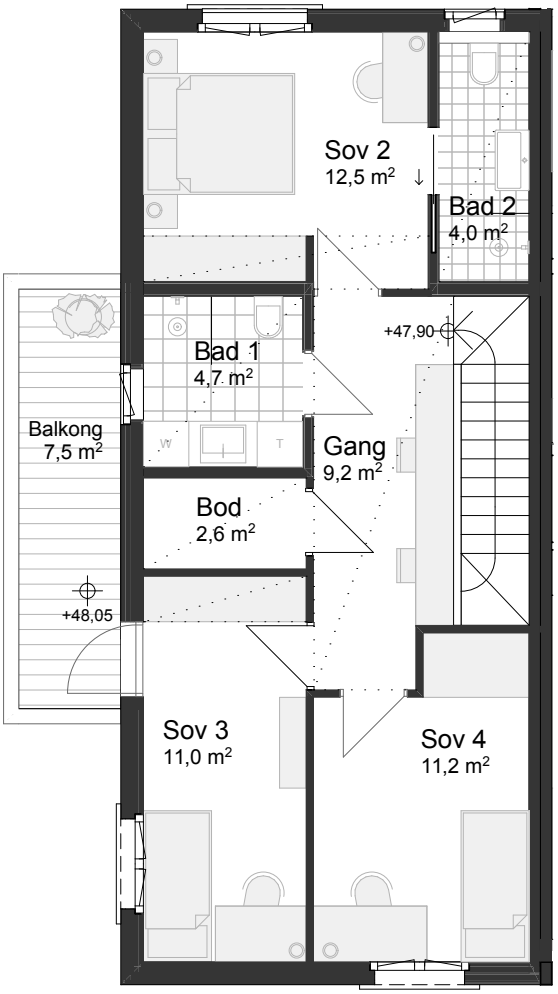




1. ETG

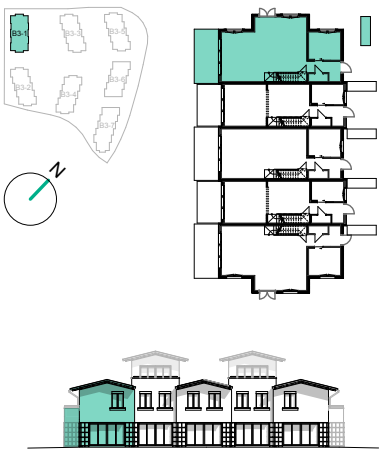

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Gressplen
Tilvalg bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skilleveg
Gressplen
Hekk
N

2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	100,5 m²







REKKE B3-4



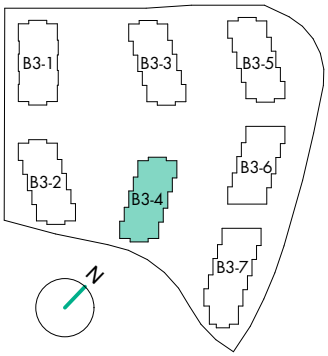
107 108 109 110 111

FASADE NORDØST



111 110 109 108 107

FASADE SØRVEST





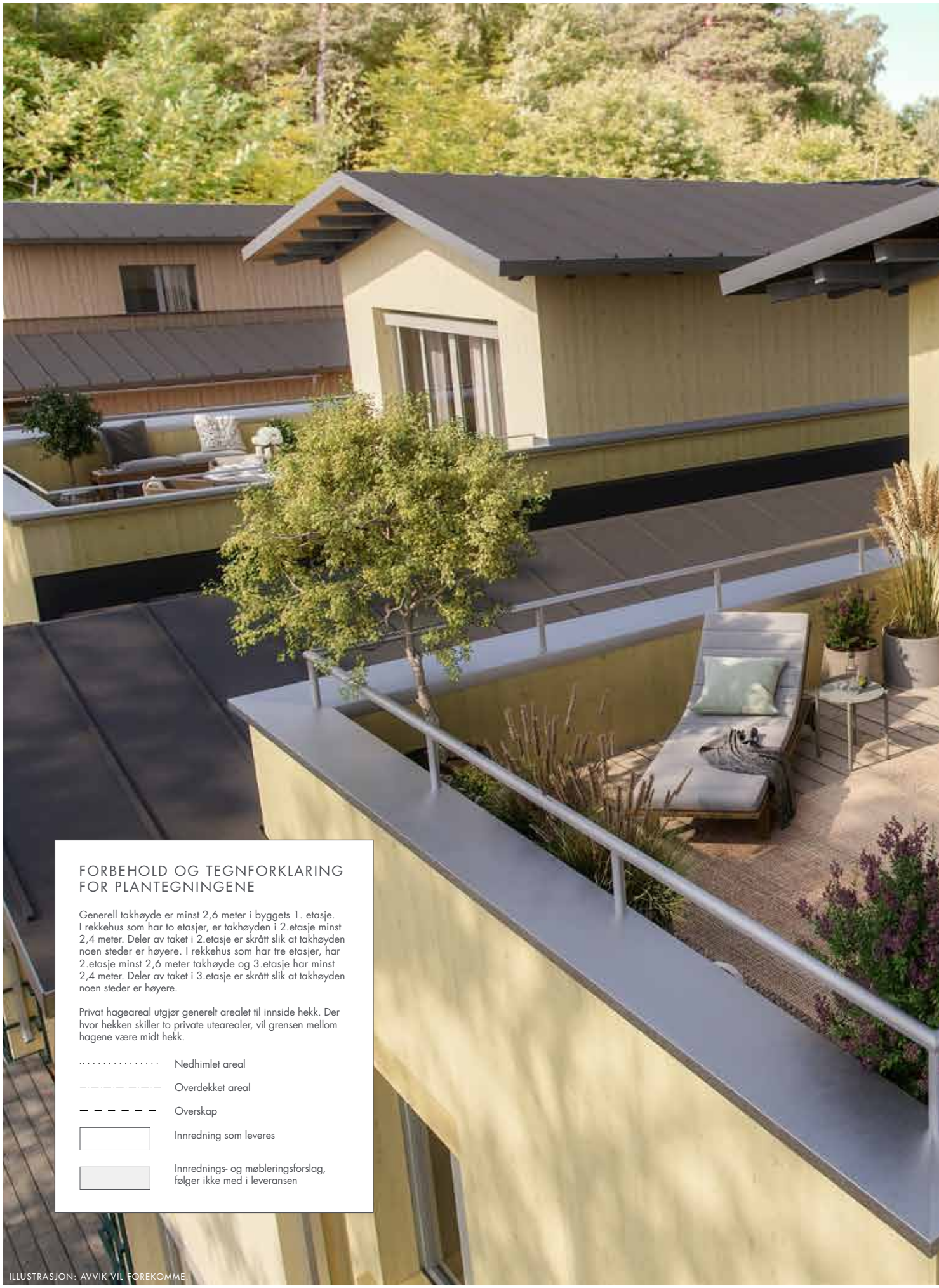
111

FASADE NORDVEST



107

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

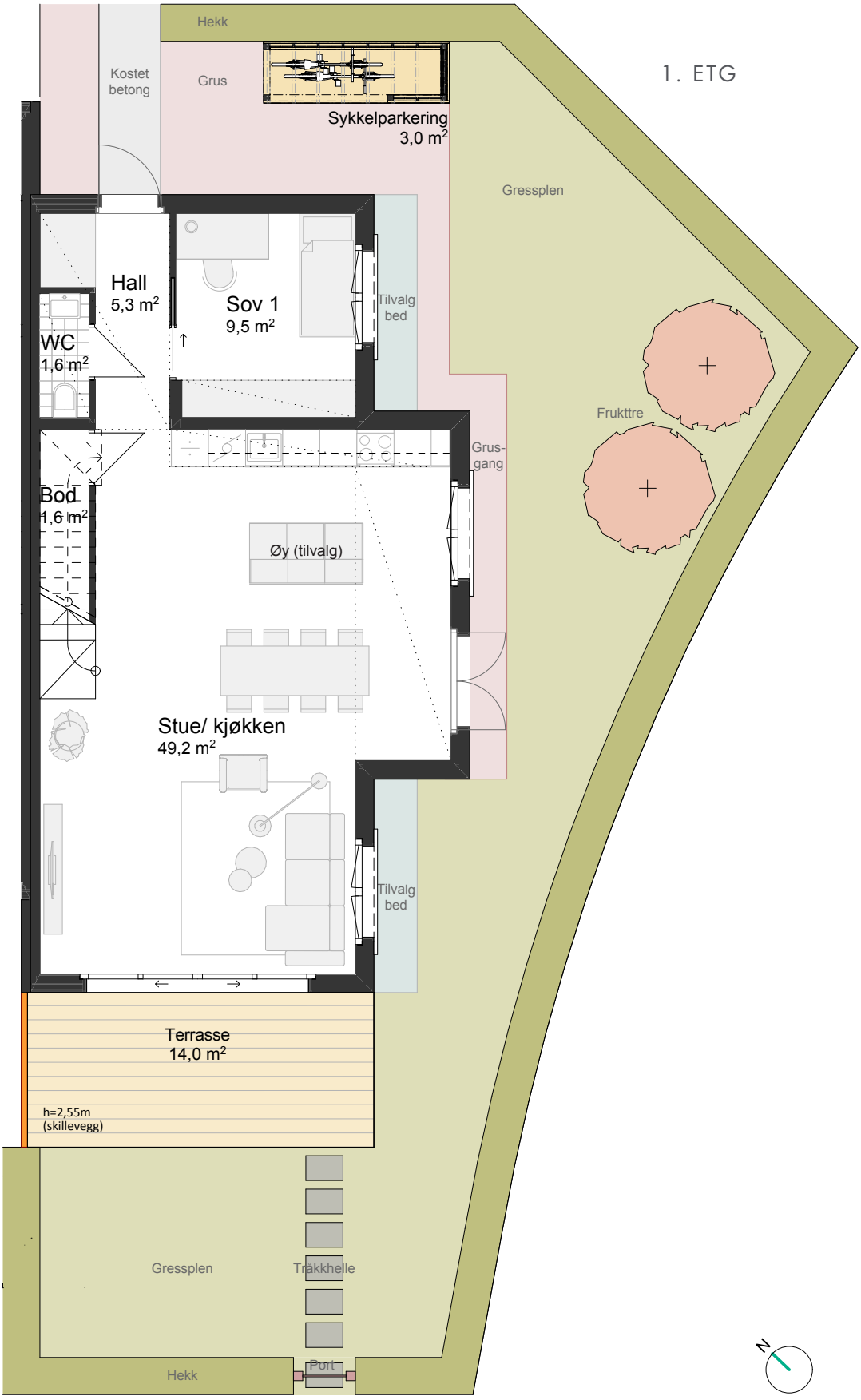
Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

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

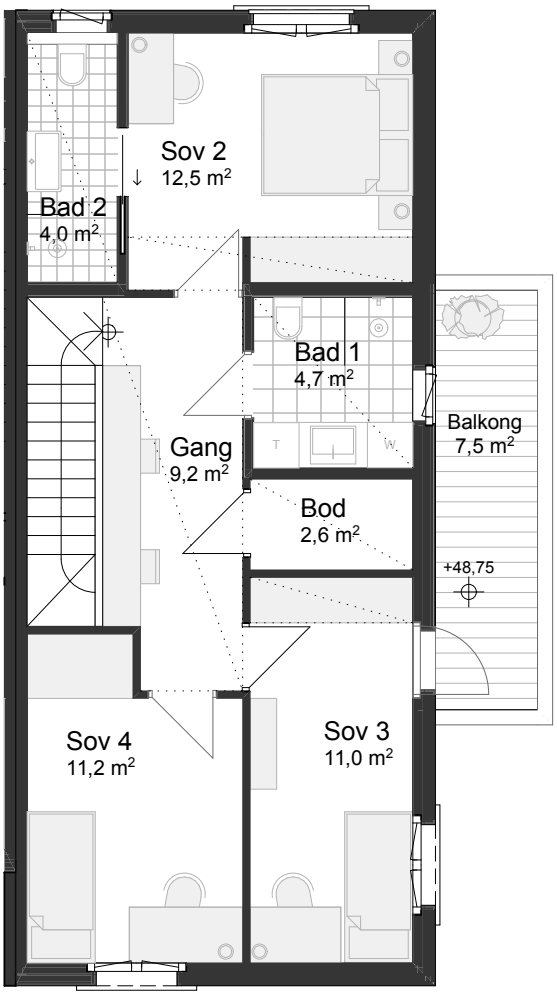
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



PLANTEGNINGER REKKE B3-4


1. ETG
Hekk
Kostet betong
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Gressplen
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
Tilvalg bed
WC
1,6 m²
Frukttre
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG

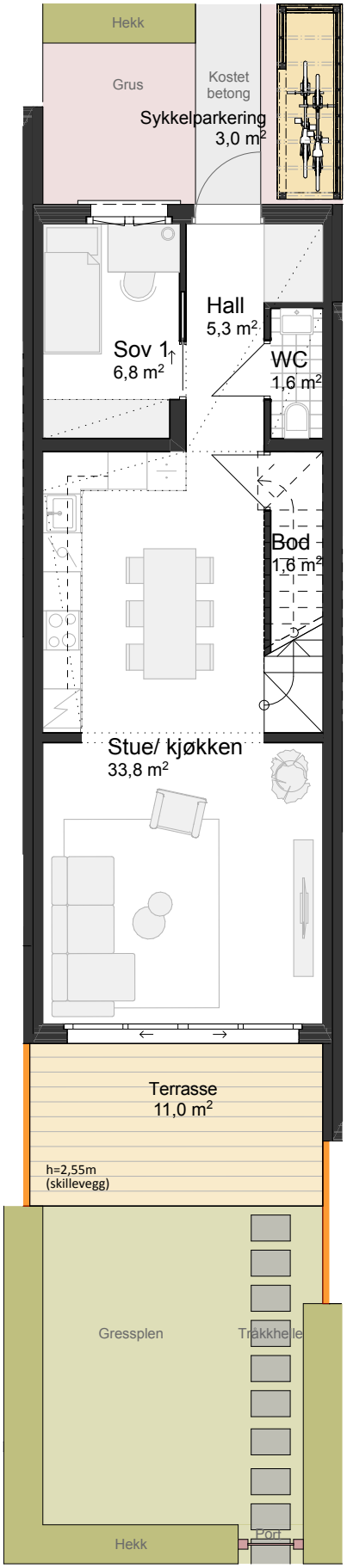


5 ROM
138,5 M² BRA

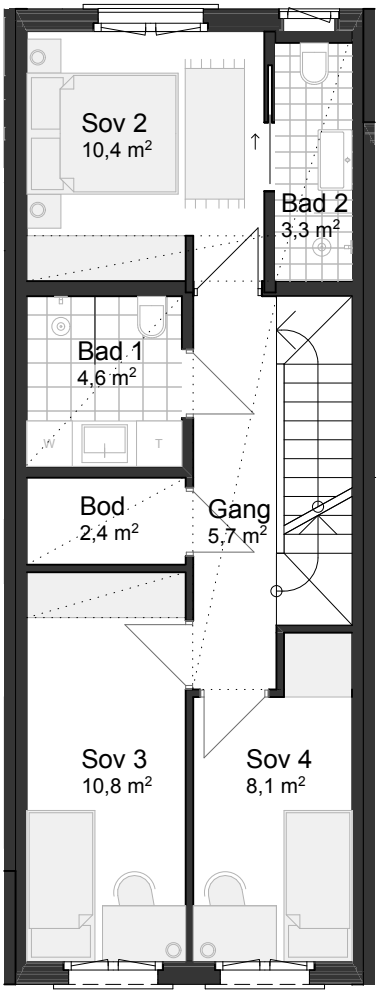
ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	116,5 m²



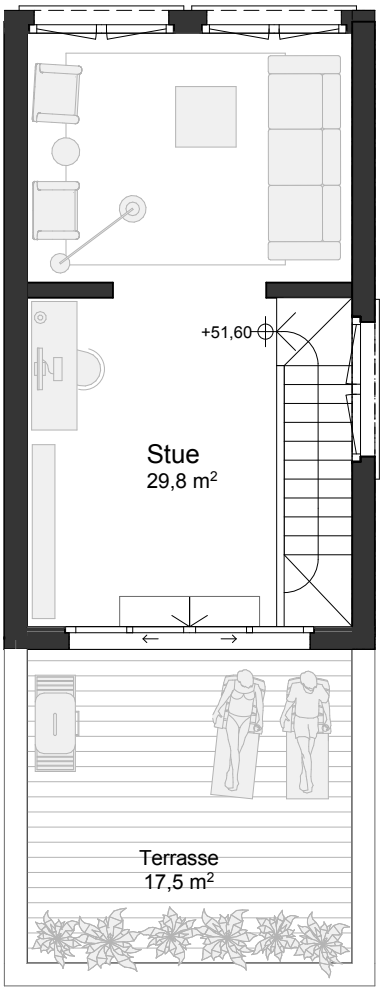
1. ETG


Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG

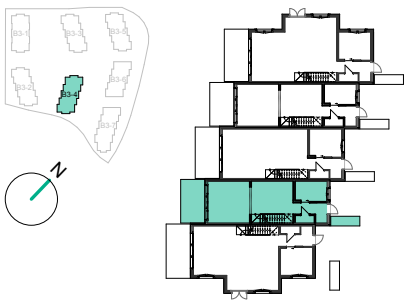

Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

3. ETG



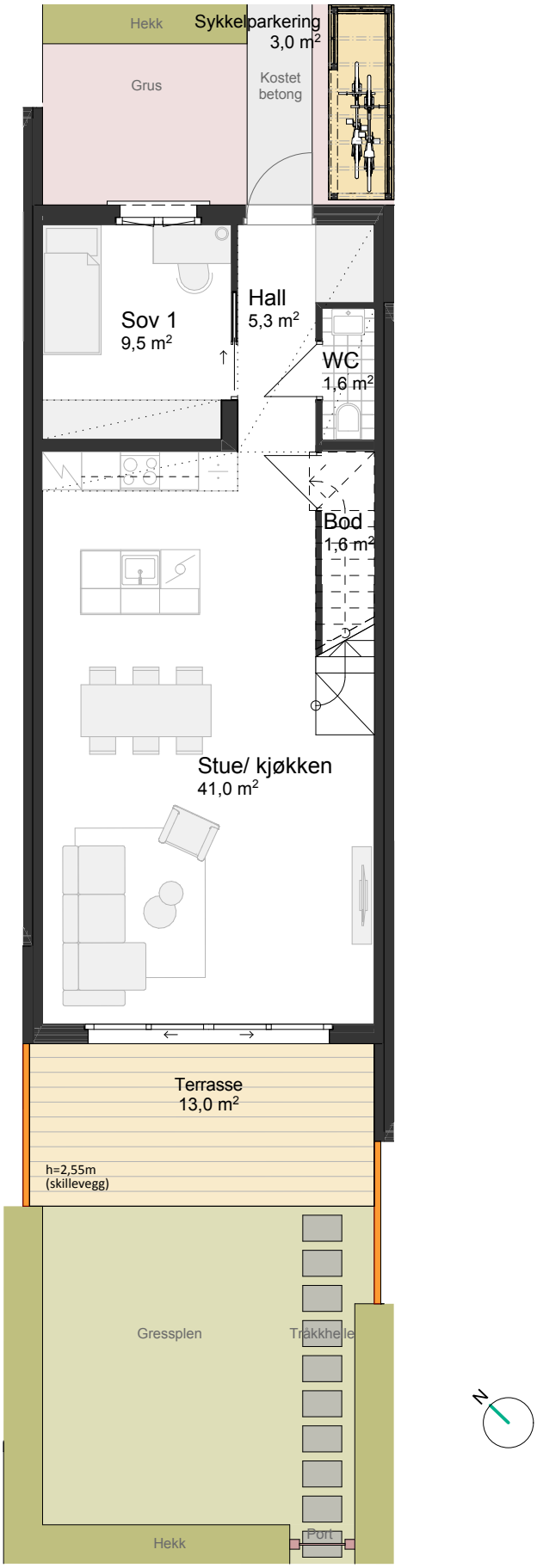
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	46 m²

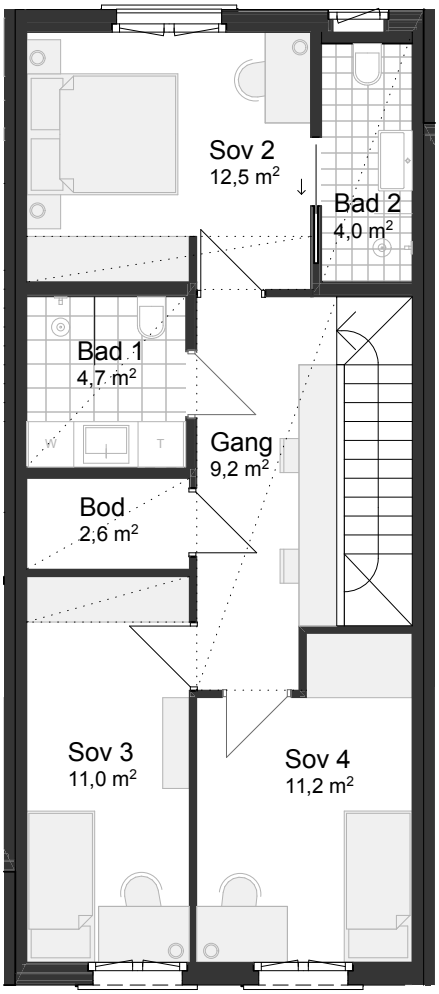




1. ETG


Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet betong
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG

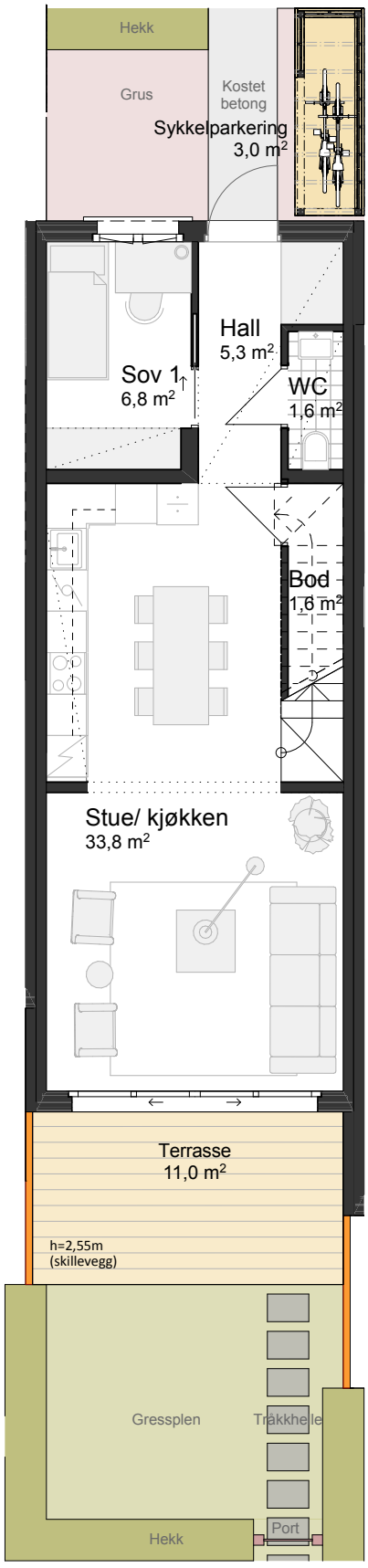


5 ROM
130 M² BRA

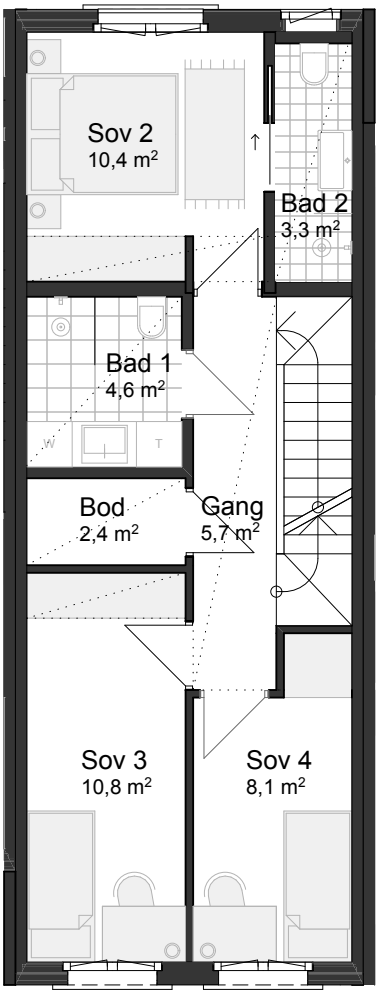
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	54 m²



1. ETG

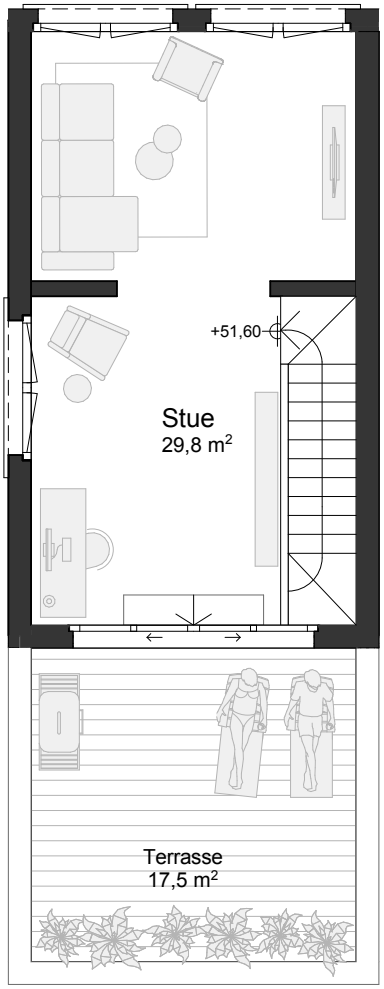

Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG



6 ROM
144,5 M² BRA

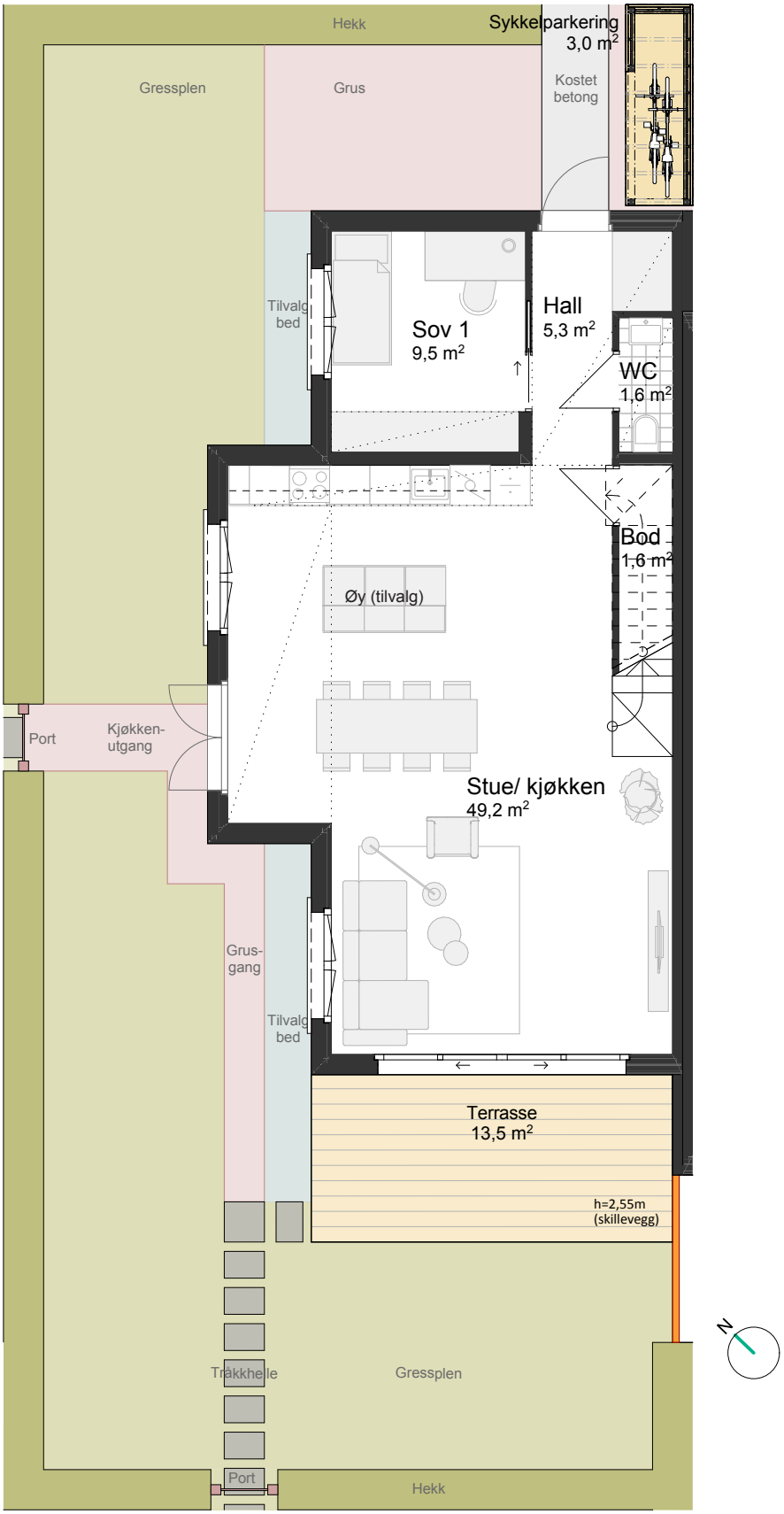
ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	45,5 m²



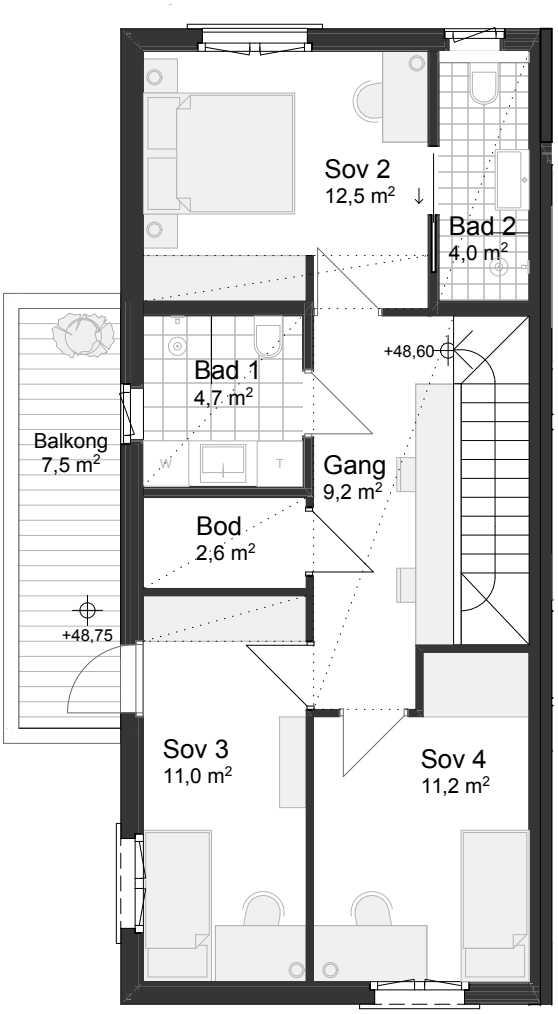




1. ETG


Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Gressplen
Grus
Kostet
betong
Tilvalg
bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Port
Kjøkken-
utgang
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Grus-
gang
Tilvalg
bed
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
N
Trakkhelle
Gressplen
Port
Hekk

2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	123 m²







REKKE B3-3



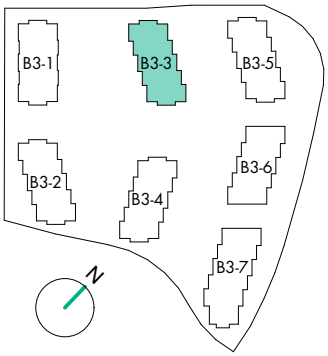
112 113 114 115 116

FASADE NORDØST



116 115 114 113 112

FASADE SØRVEST





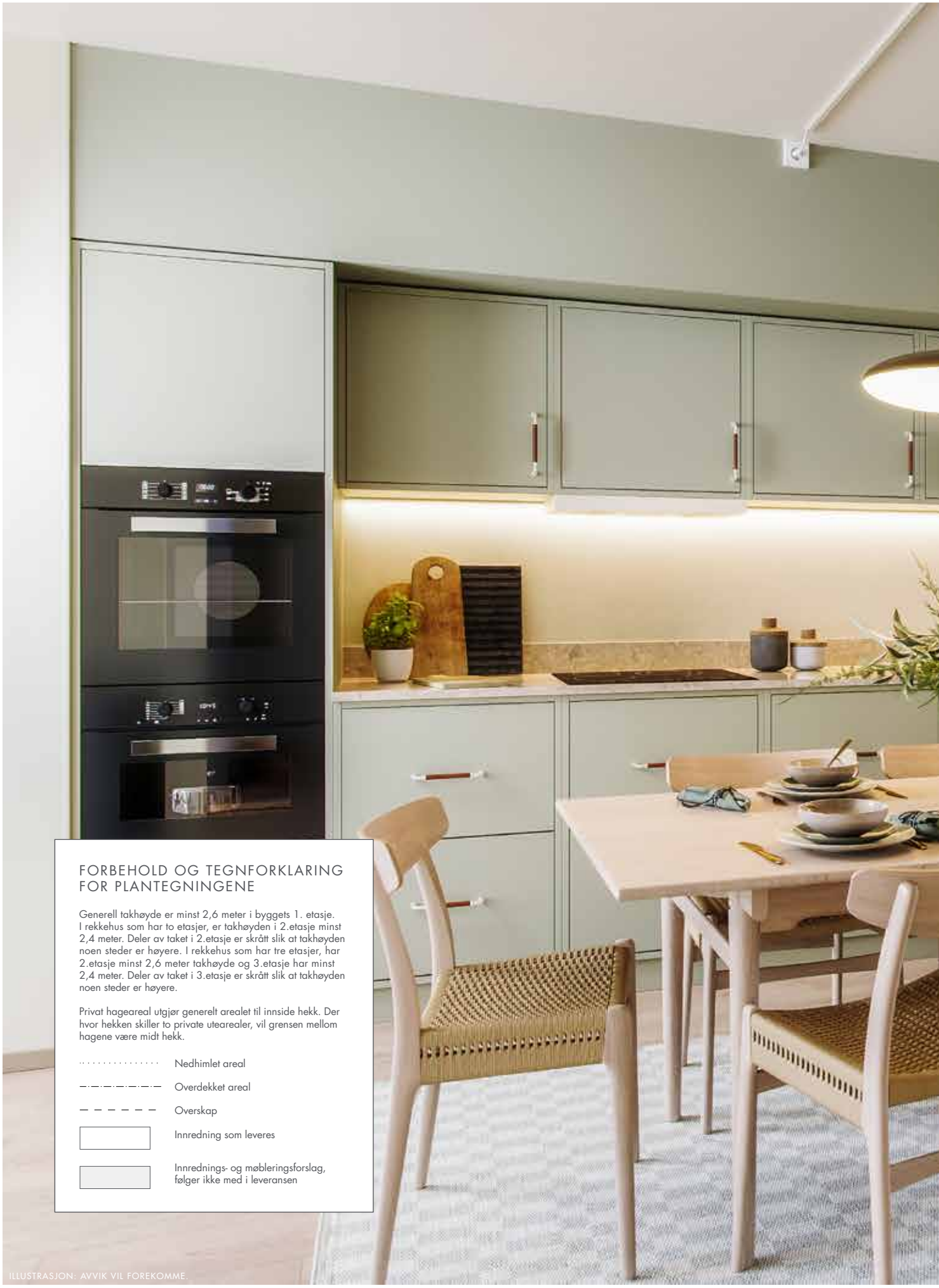
116

FASADE NORDVEST



112

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

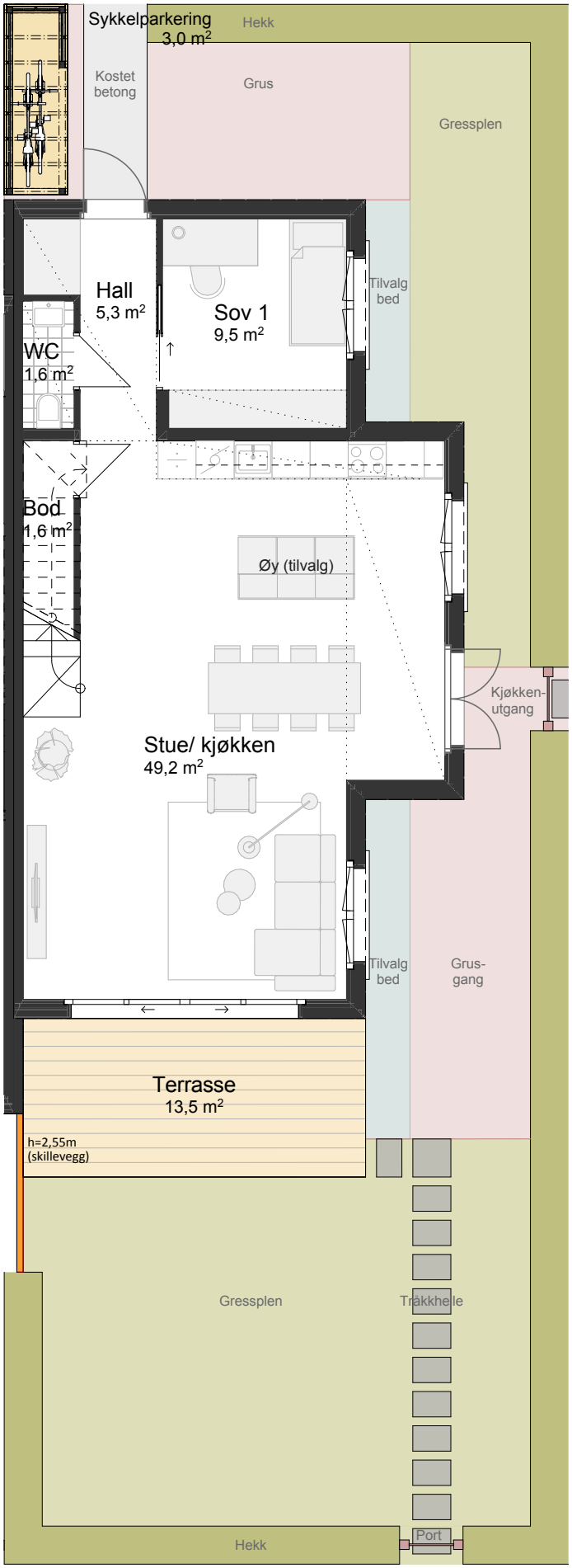
- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

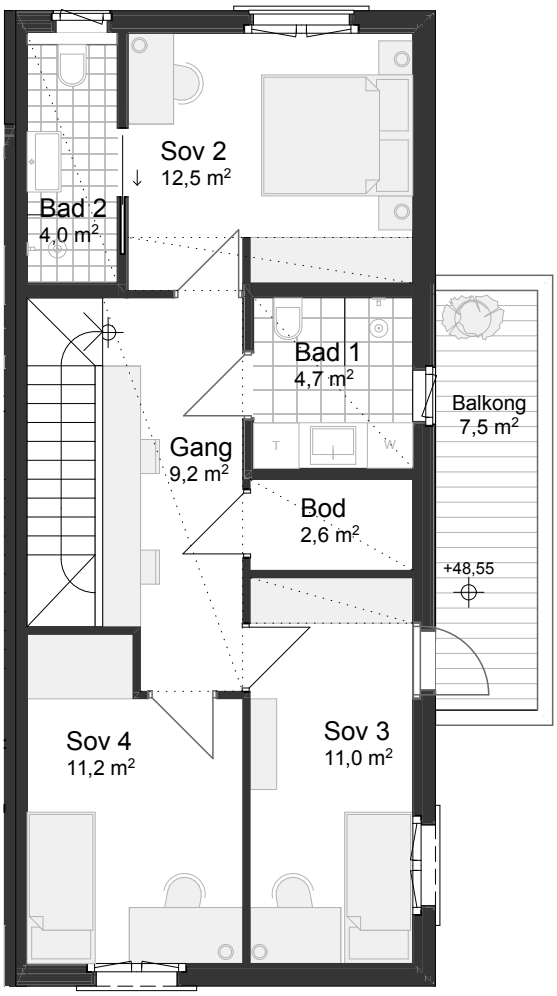
PLANTEGNINGER
REKKE B3-3



1. ETG


Sykkelparkering
3,0 m²
Hekk
Kostet betong
Grus
Gressplen
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
Tilvalg bed
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Kjøkken-utgang
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Grus-gang
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG

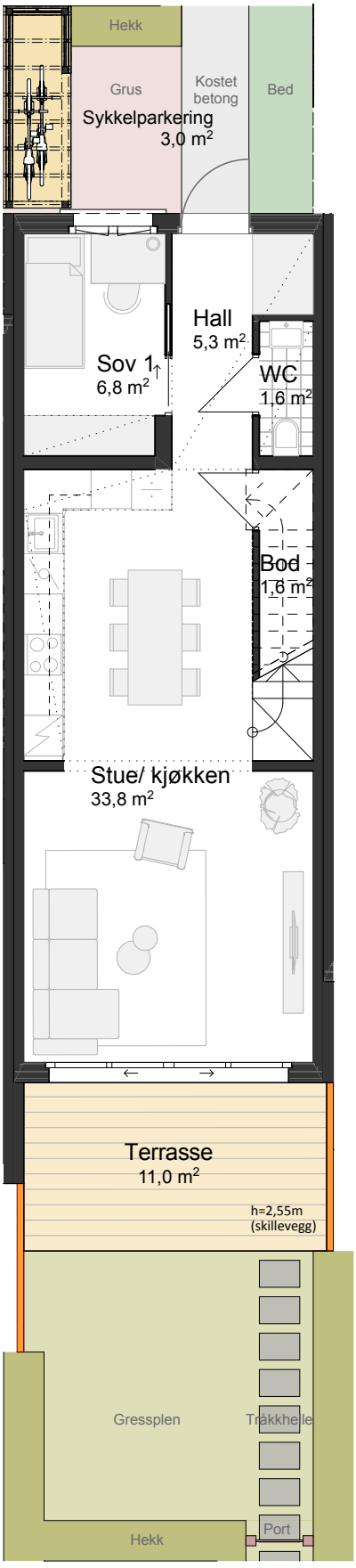


5 ROM
138,5 M² BRA

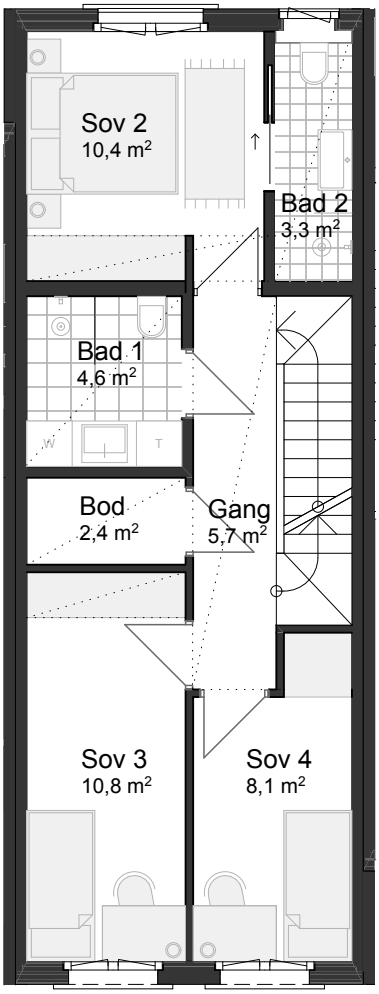
ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	112,5 m²



1. ETG

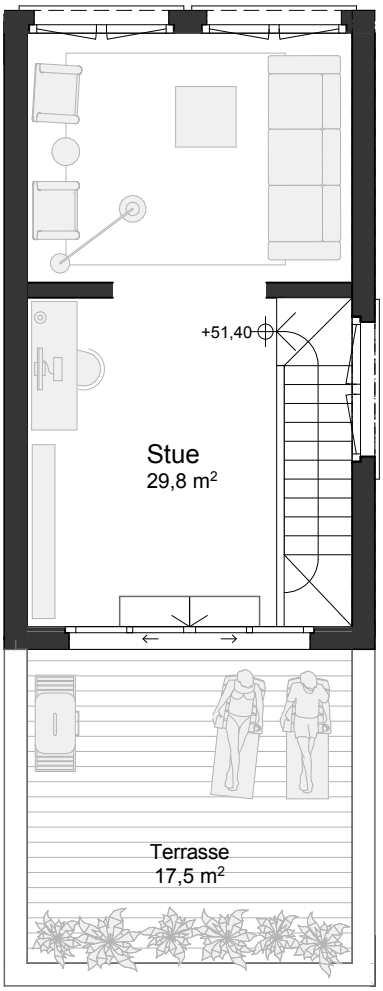

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

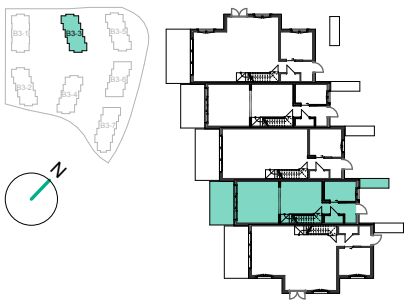

N

3. ETG



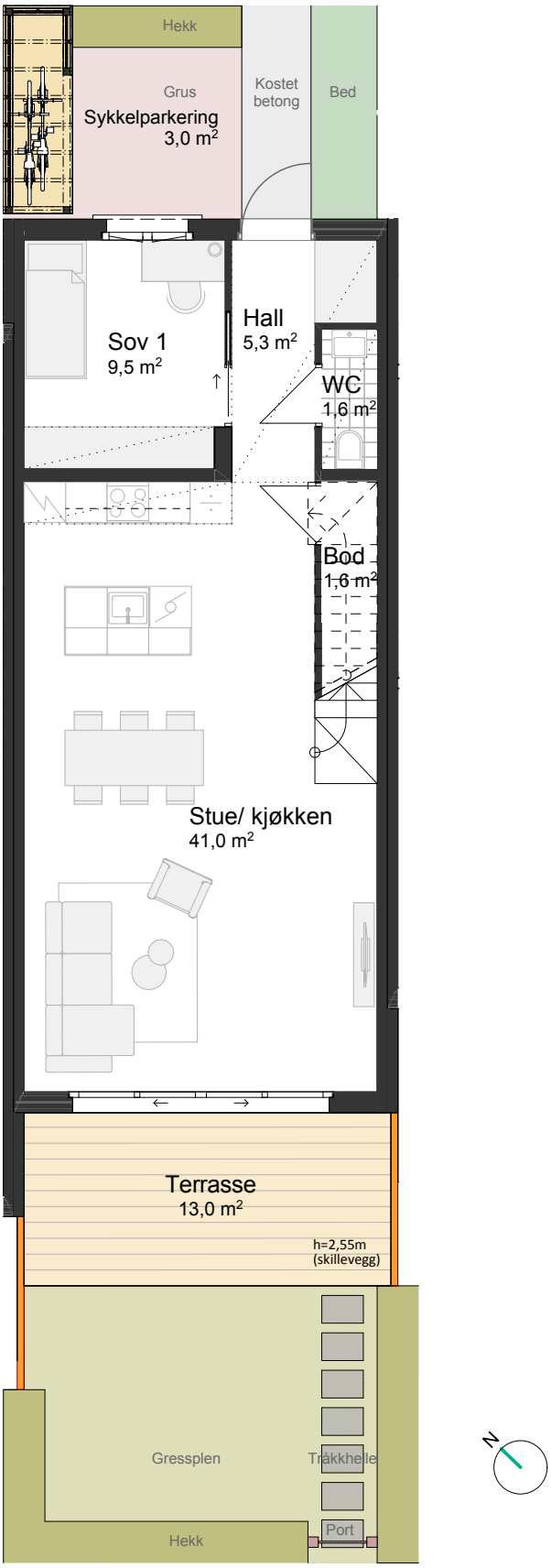
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	43 m²

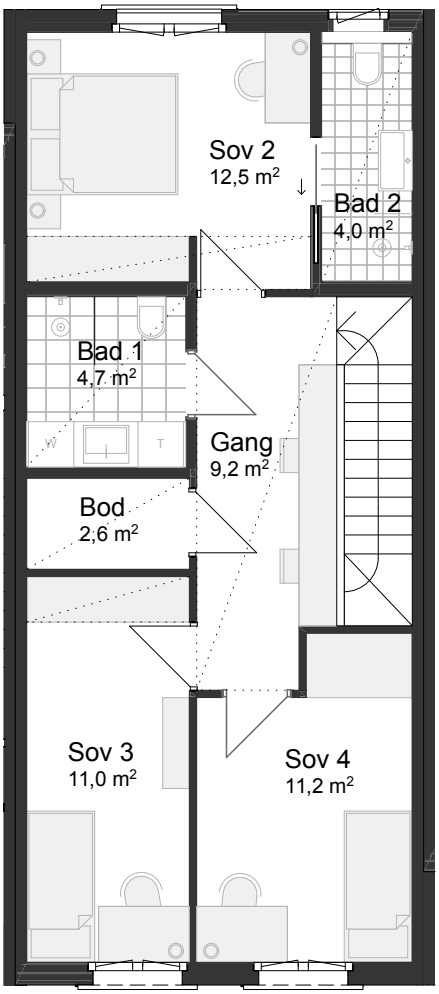




1. ETG

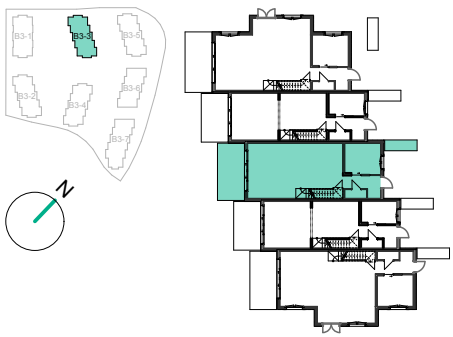

Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Kostet betong
Bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG



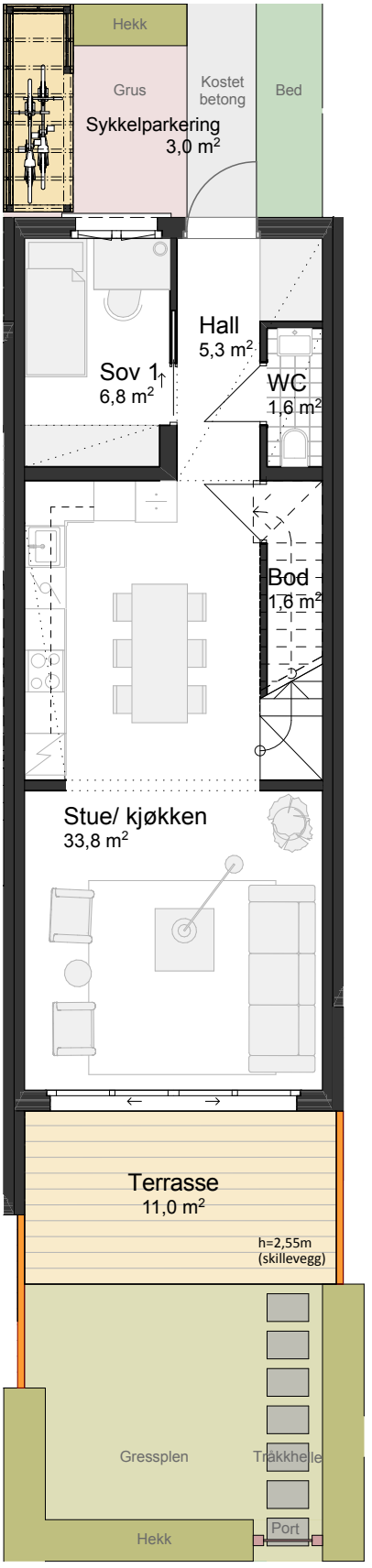
5 ROM
130 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	46,5 m²

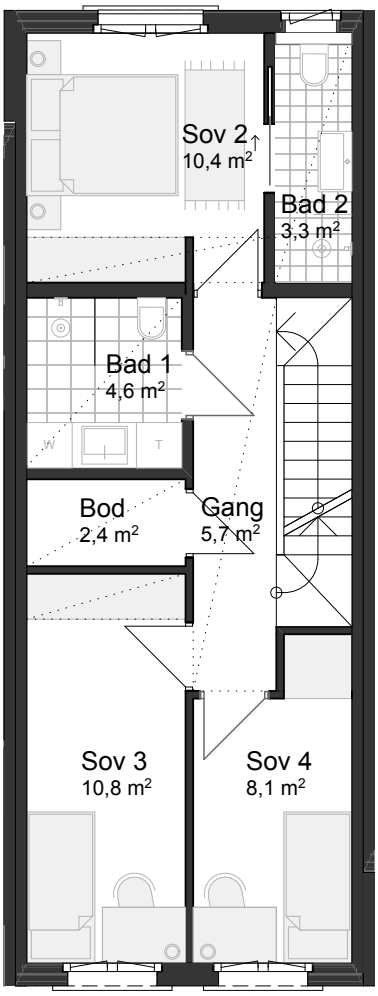




1. ETG

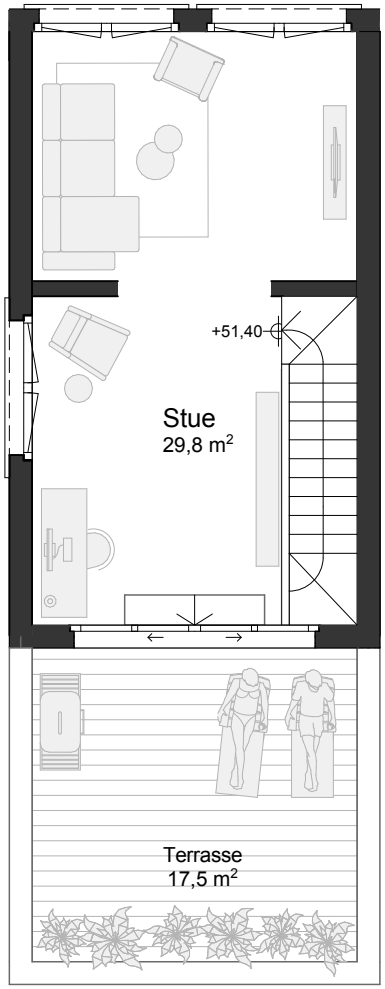

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

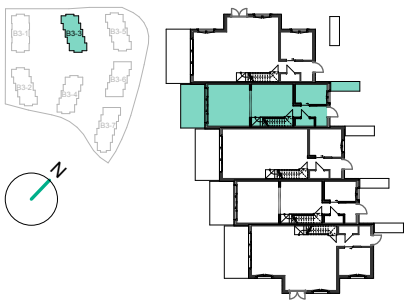

N

3. ETG



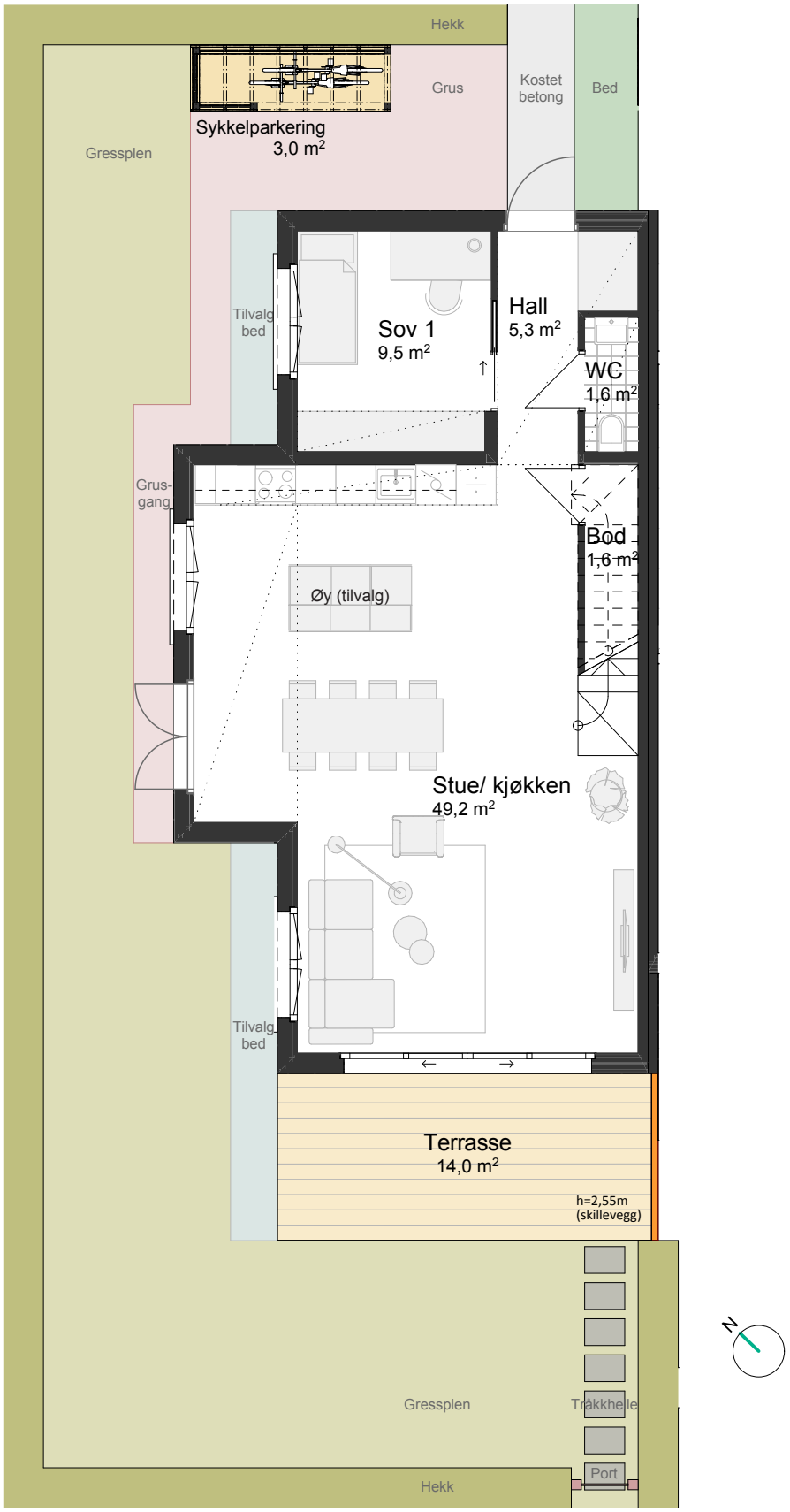
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	39,5 m²

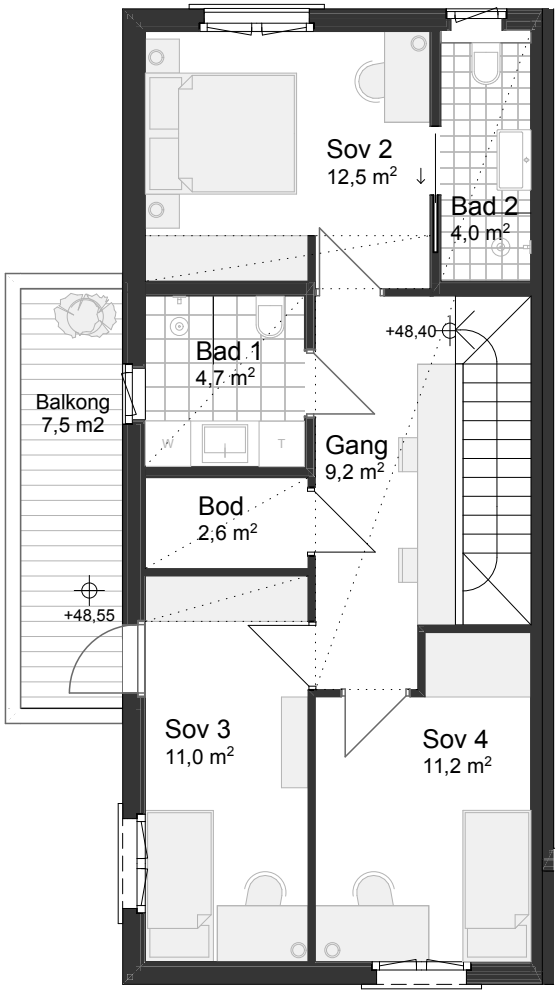




1. ETG

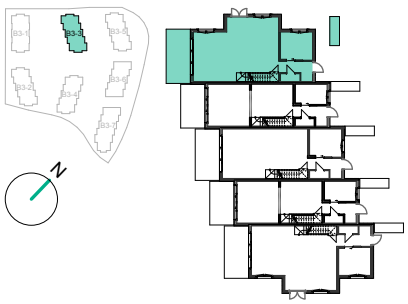

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Gressplen
Tilvalg bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Grus-gang
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
49,2 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
N
Gressplen
Trakkhelle
Port
Hekk

2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	115 m²









REKKE B3-7



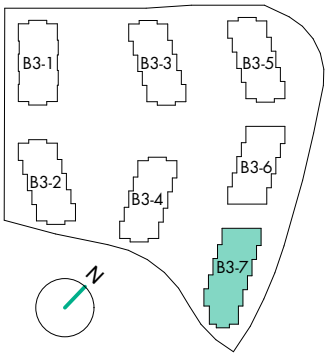
117 118 119 120 121 122

FASADE NORDØST



122 121 120 119 118 117

FASADE SØRVEST





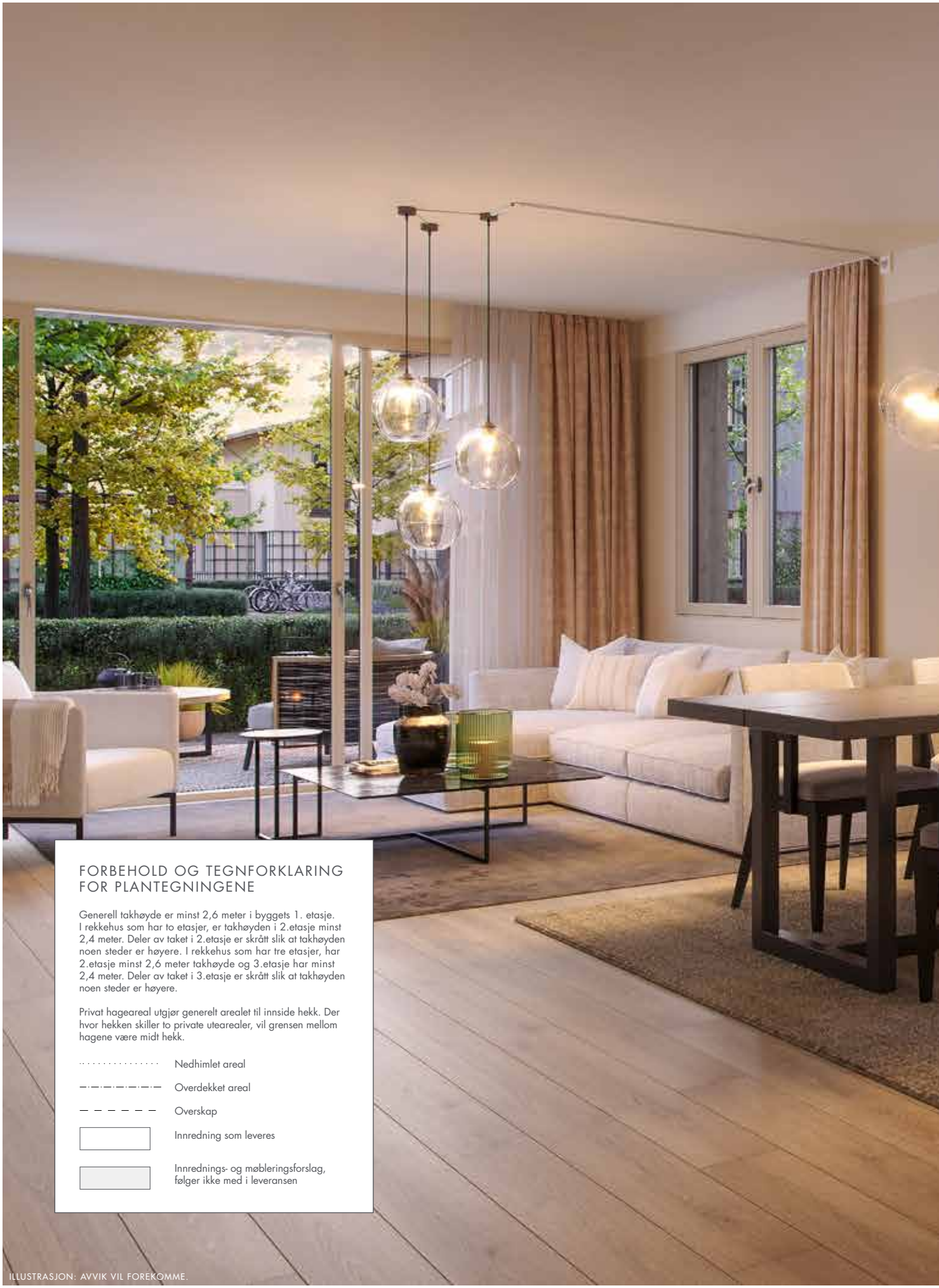
122

FASADE NORDVEST



117

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

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

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

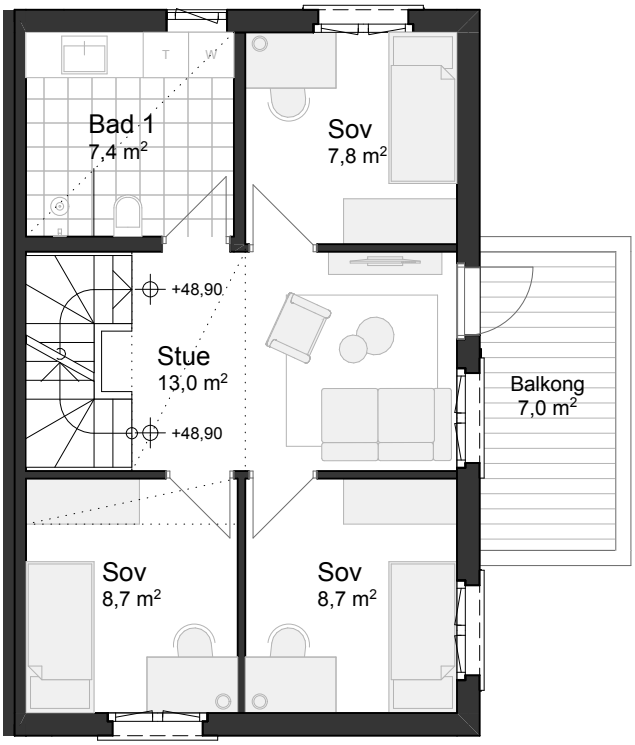
PLANTEGNINGER
REKKE B3-7



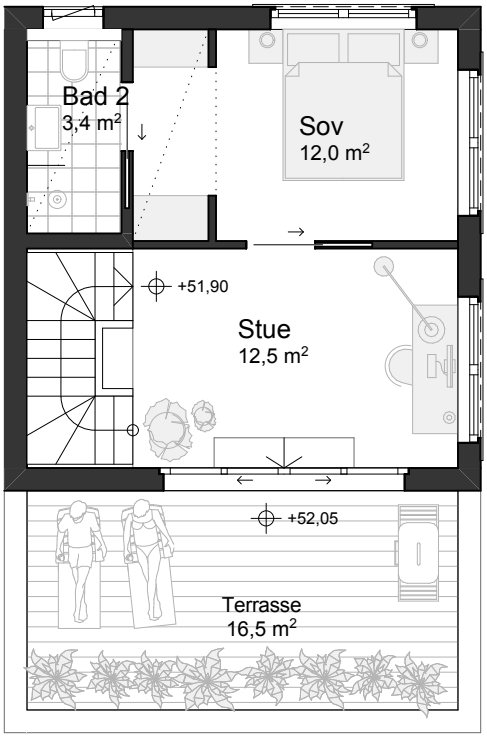
1. ETG


Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet betong
Hekk
Gressplen
Bod
1,6 m²
WC
1,8 m²
Hall
6,5 m²
Bod
2,0 m²
Stue/ kjøkken
45,3 m²
Tilvalg bed
Frukttre
Tilvalg bed
Terrasse
12,5 m²
Gressplen
Hekk
N

2. ETG



3. ETG

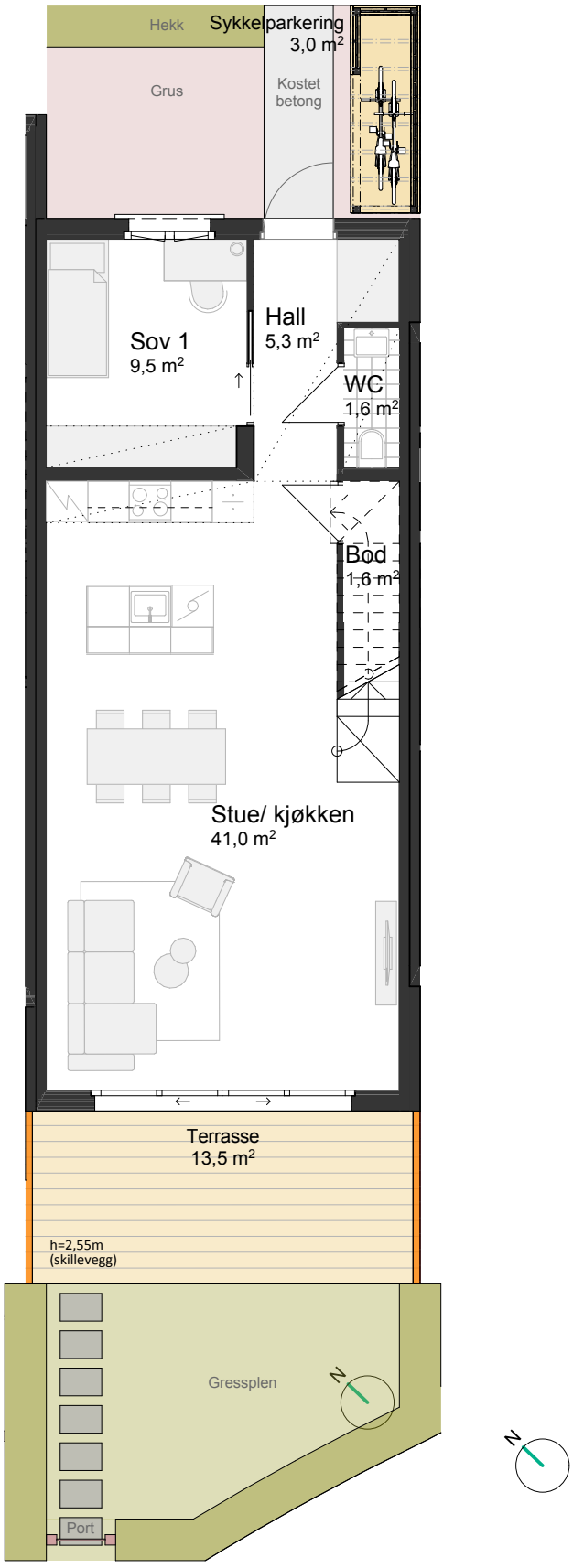


5 ROM
148 M² BRA

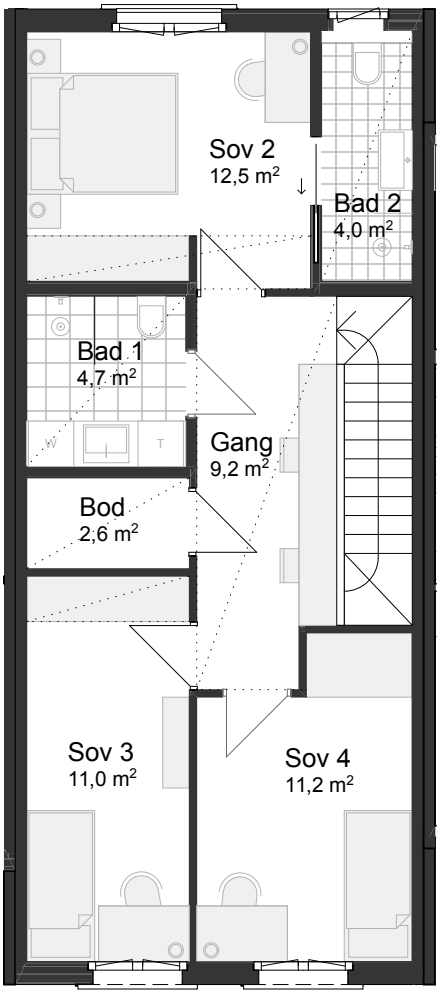
ETASJER:	3
BRA-i:	143 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	12,5 m²
TAKTTERRASSE (TBA):	16,5 m²
BALKONG (TBA):	7 m²
HAGE (inkl. markterr):	101 m²



1. ETG


Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet betong
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Port
N
N

2. ETG

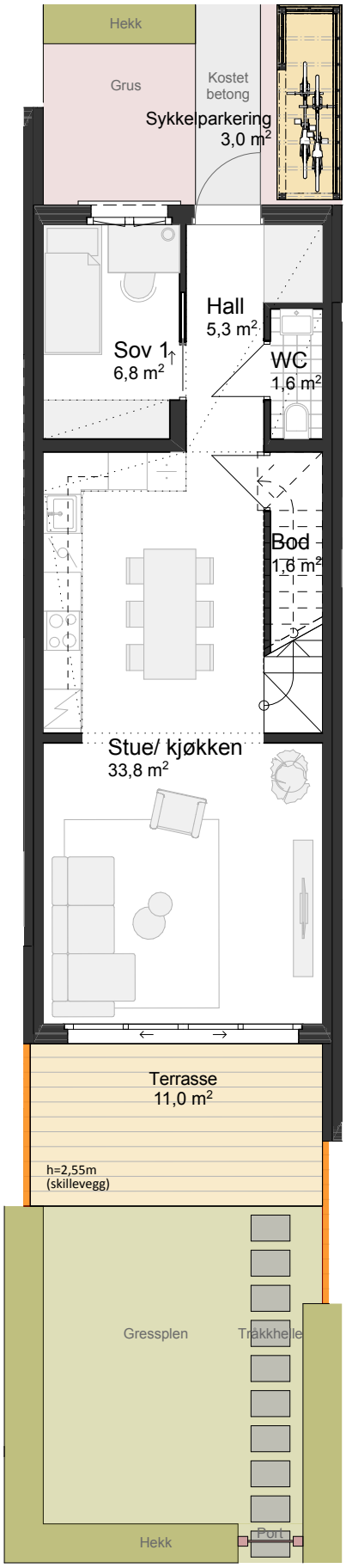


5 ROM
130 M² BRA

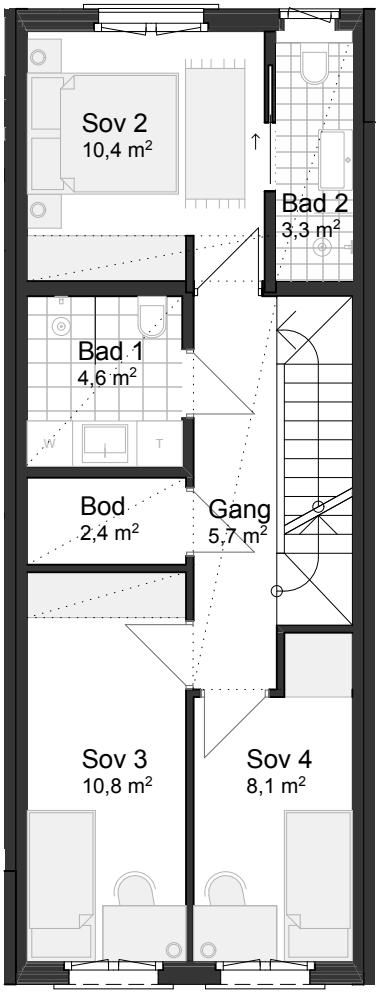
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	44,5 m²



1. ETG

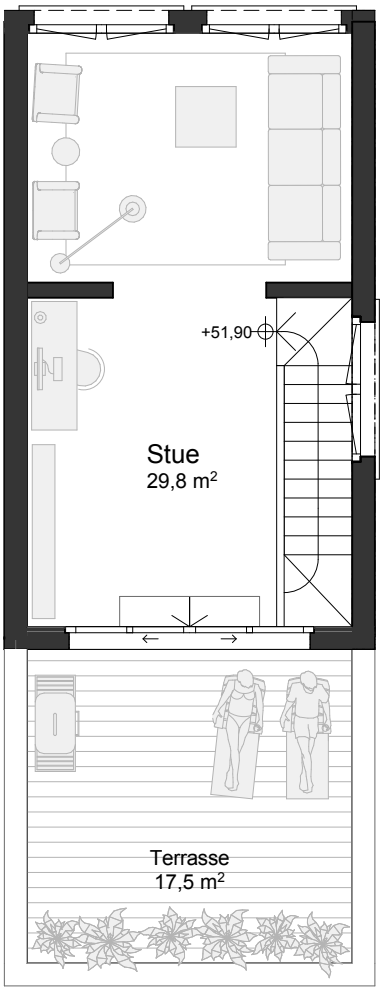

Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG

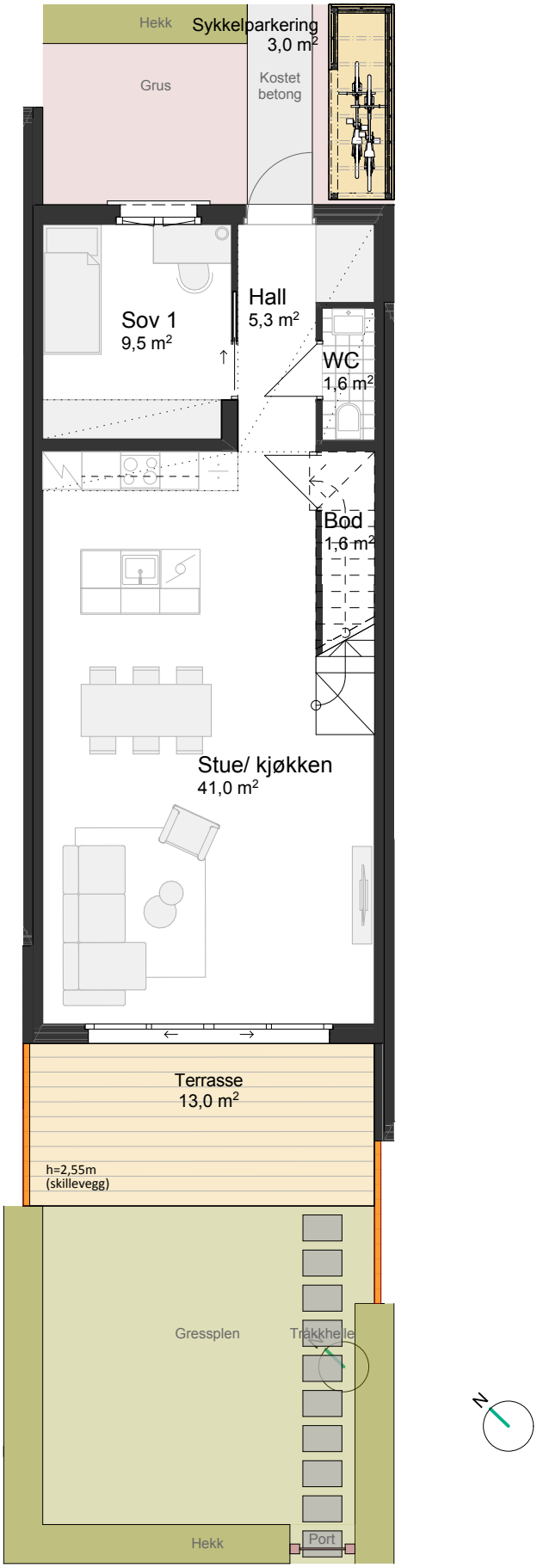


6 ROM
144,5 M² BRA

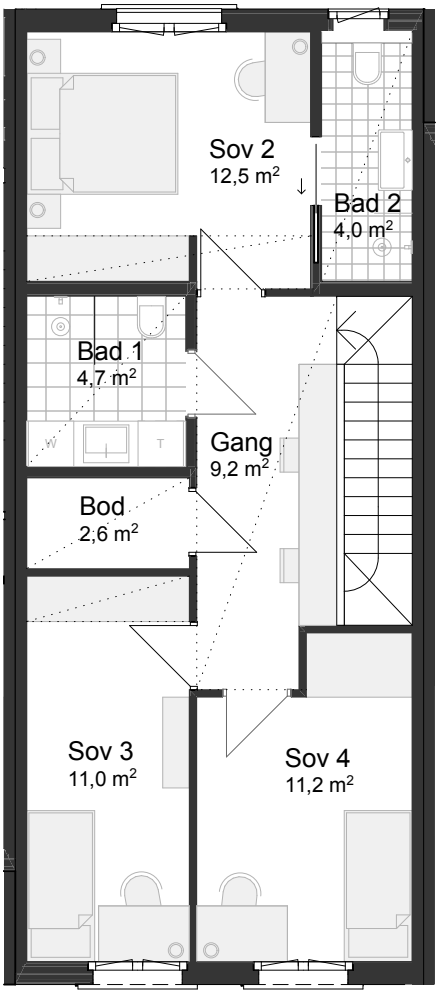
ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	46 m²



1. ETG


Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet betong
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG

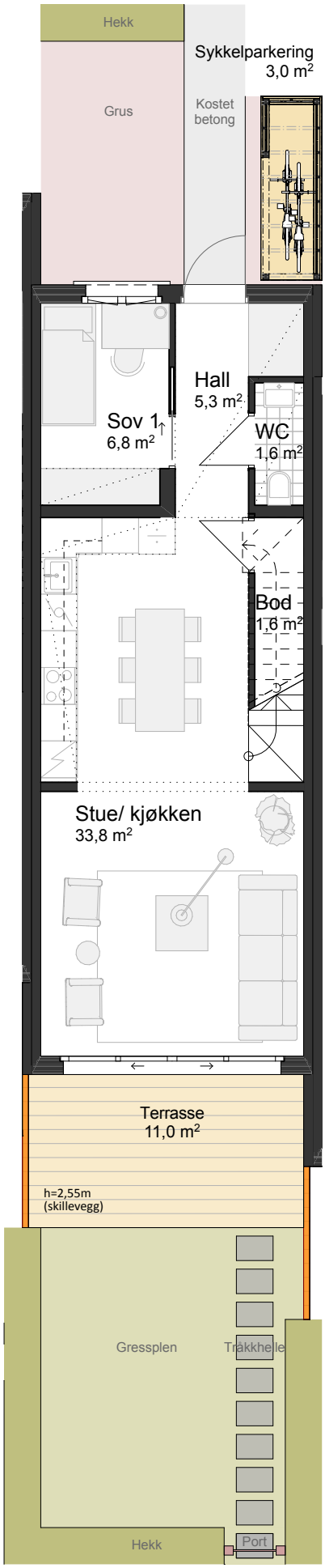


5 ROM
130 M² BRA

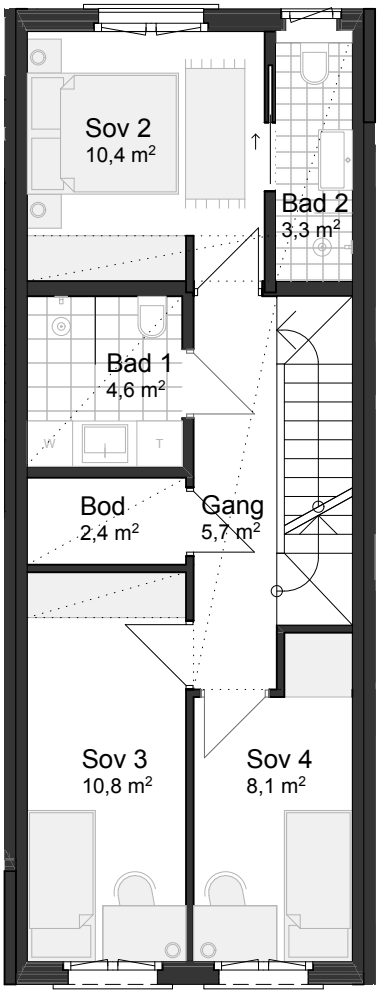
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	54 m²



1. ETG

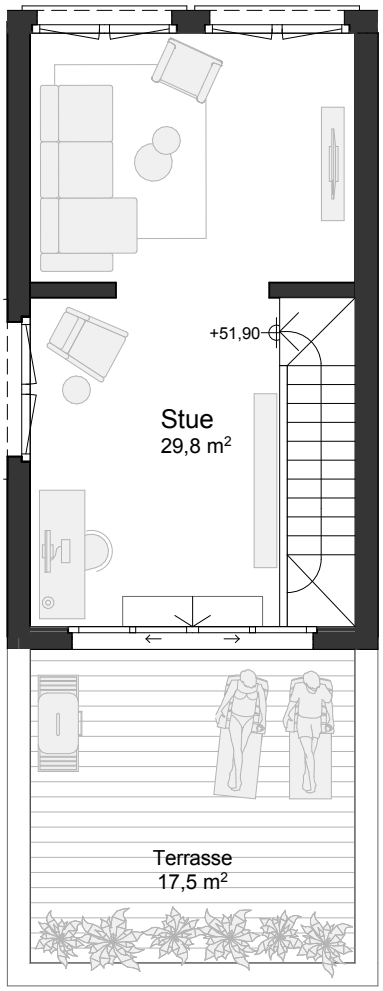

Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet betong
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG

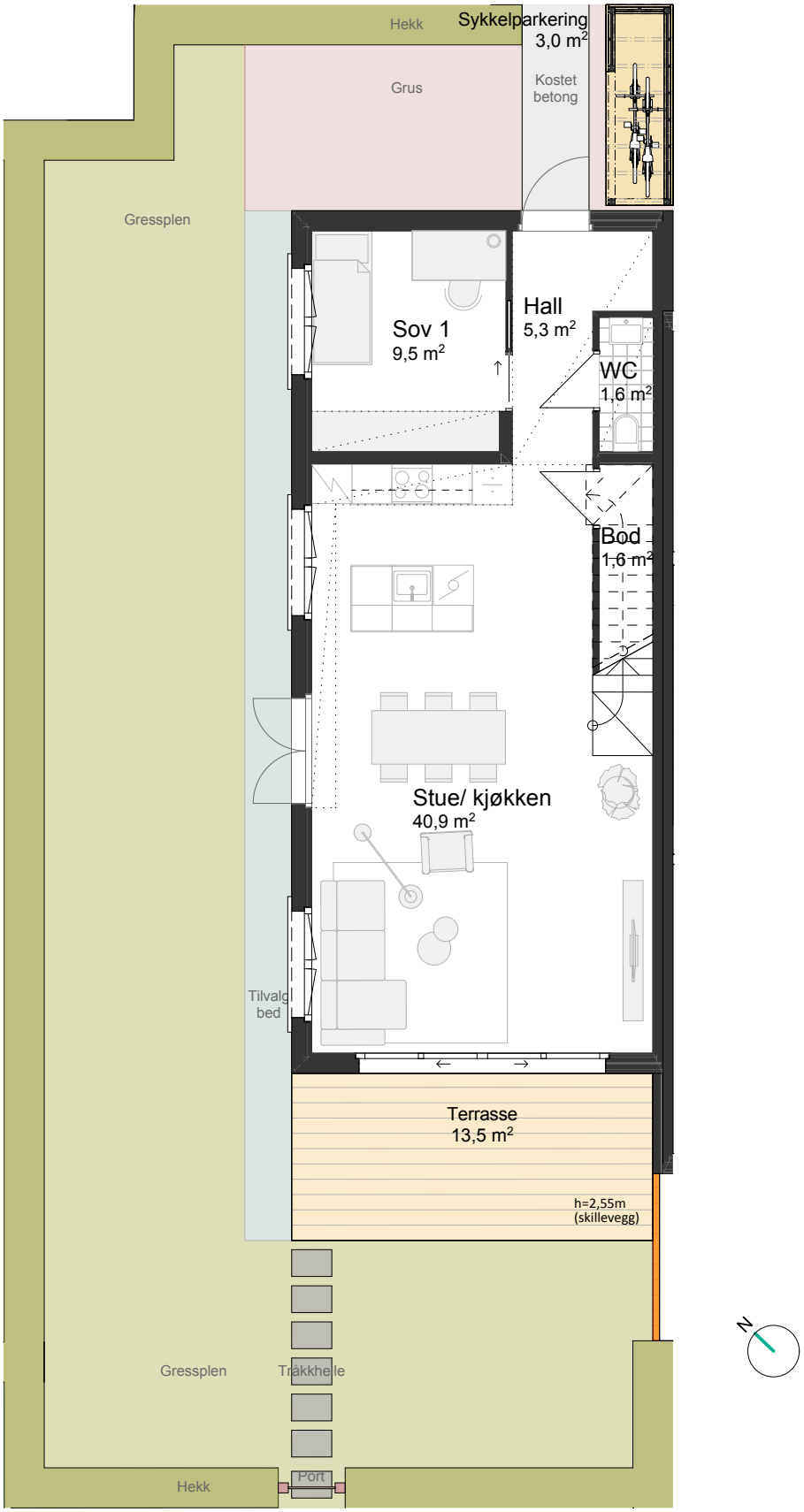


6 ROM
144,5 M² BRA

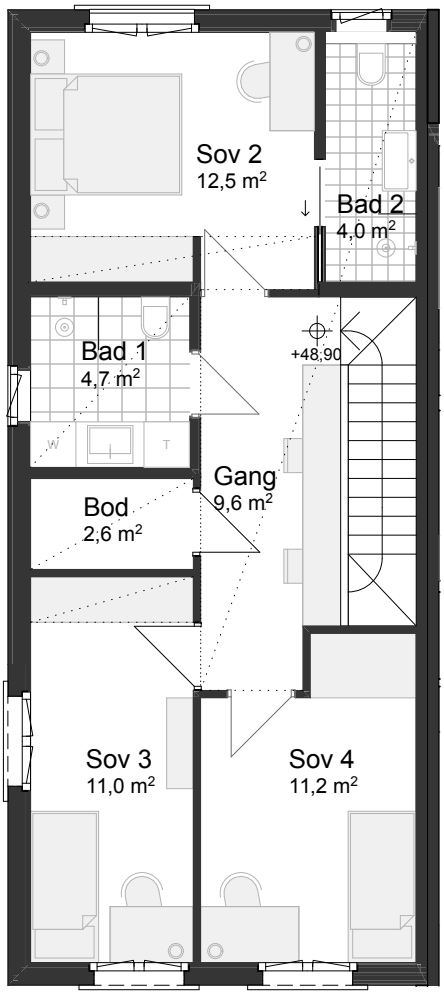
ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	50 m²



1. ETG


Hekk
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Kostet
betong
Gressplen
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
40,9 m²
Tilvalg
bed
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
N
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG



5 ROM
130 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	122,5 m²







REKKE B3-6



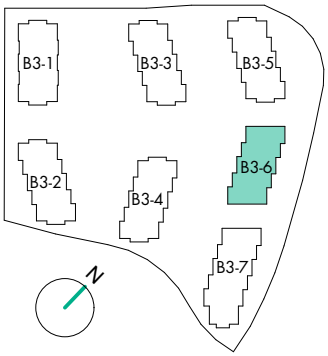
123 124 125 126 127

FASADE NORDØST



127 126 125 124 123

FASADE SØRVEST





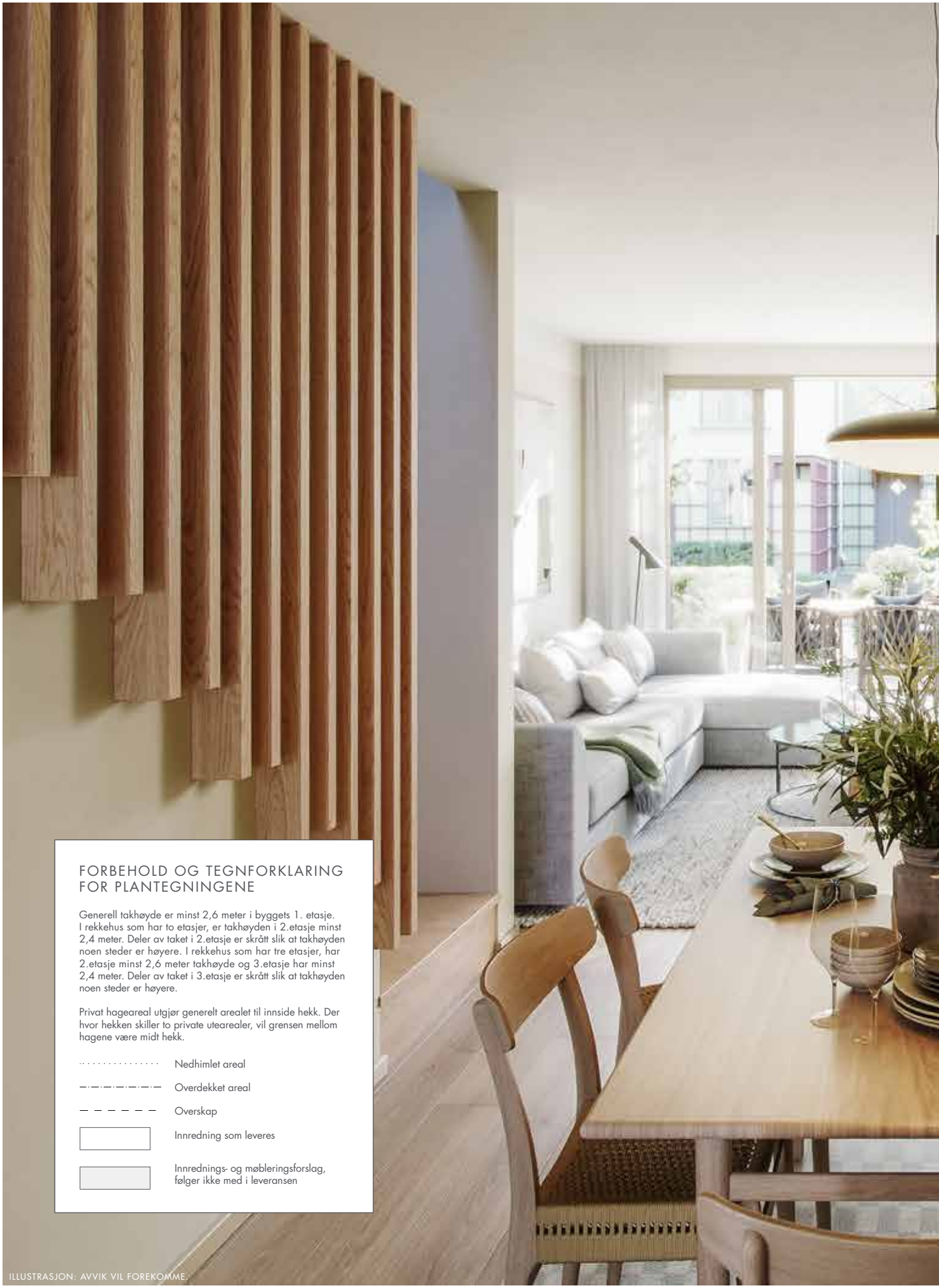
127

FASADE NORDVEST



123

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

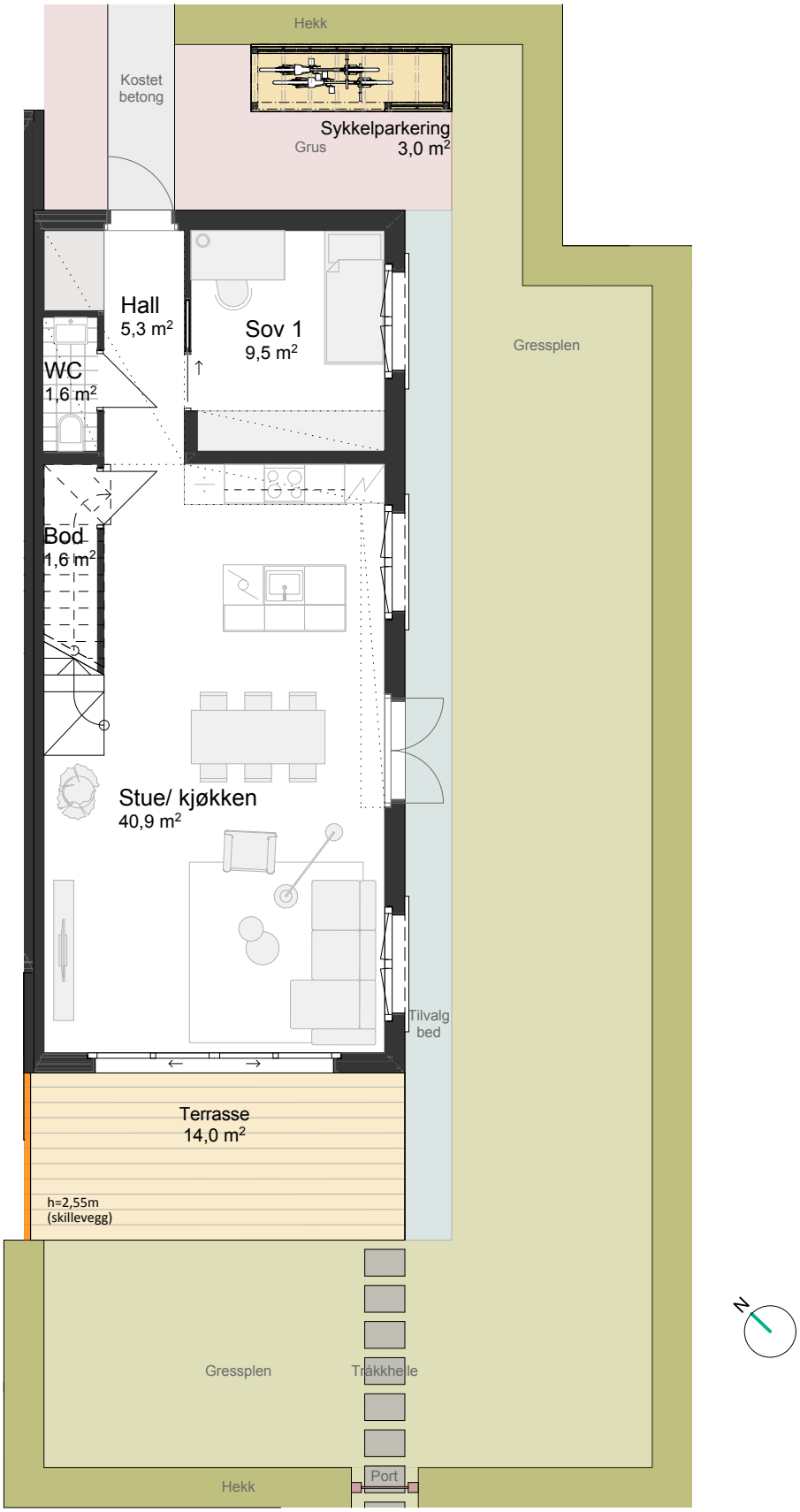
- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

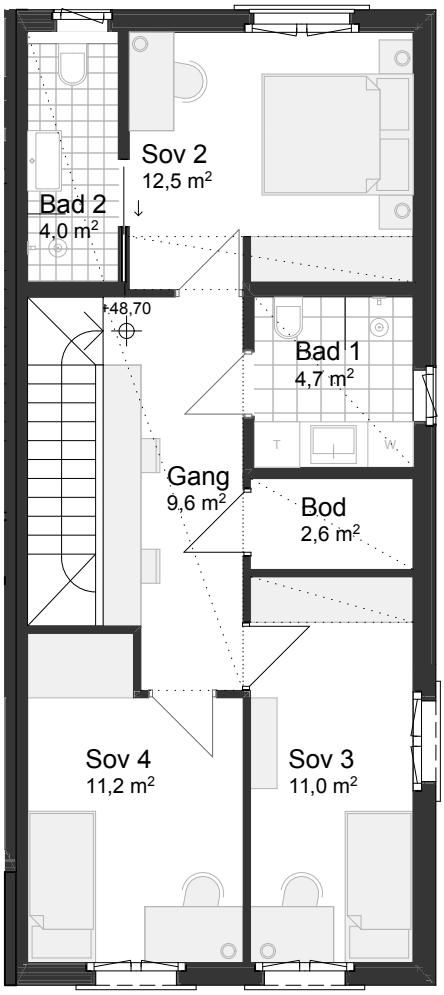


PLANTEGNINGER
REKKE B3-6

1. ETG


Hekk
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Grus
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
WC
1,6 m²
Gressplen
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
40,9 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG



5 ROM
130 M² BRA

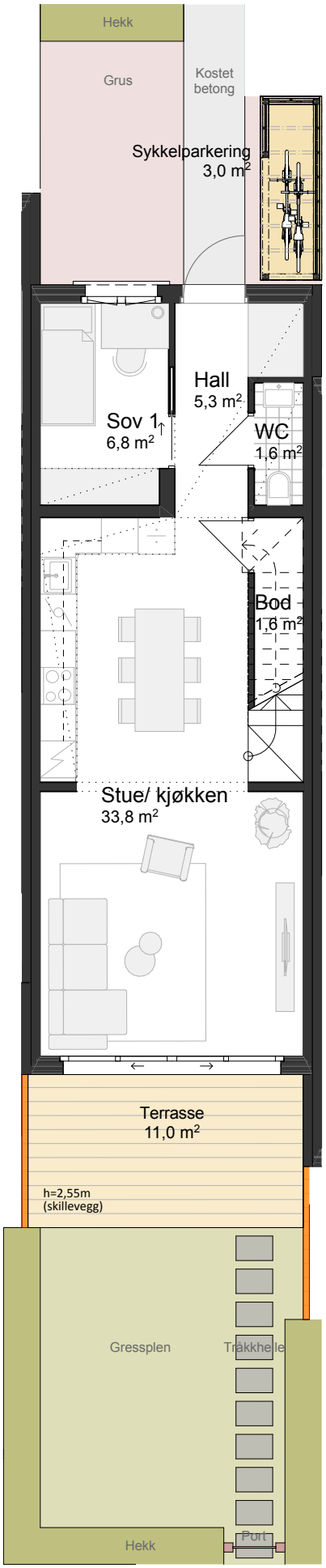
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
HAGE (inkl. markterr):	119,5 m²



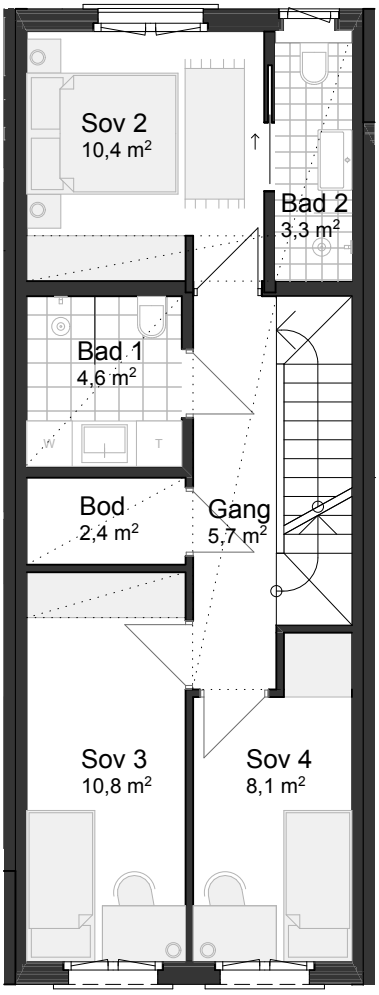


REKKE B3-6

1. ETG

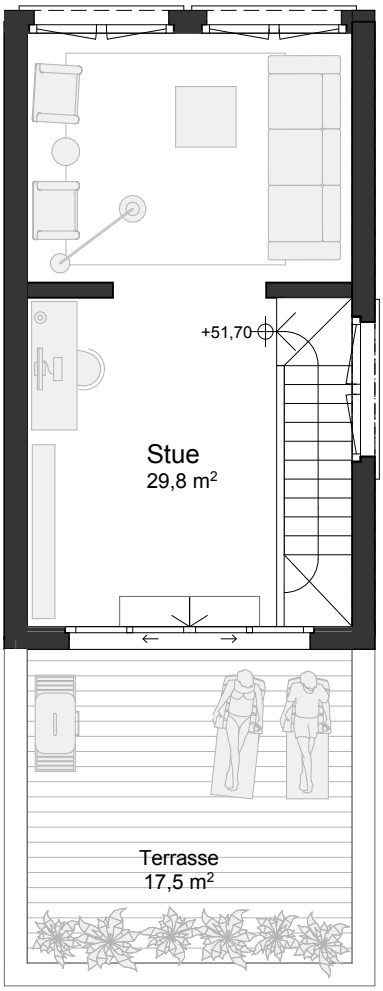

Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG



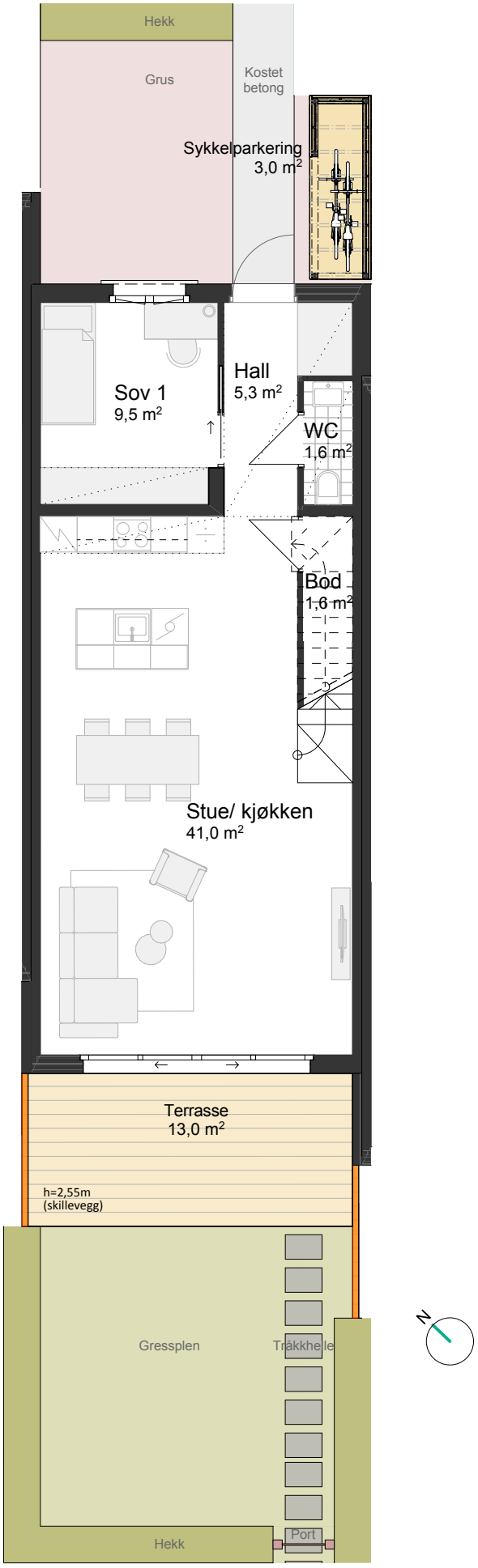
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	51 m²

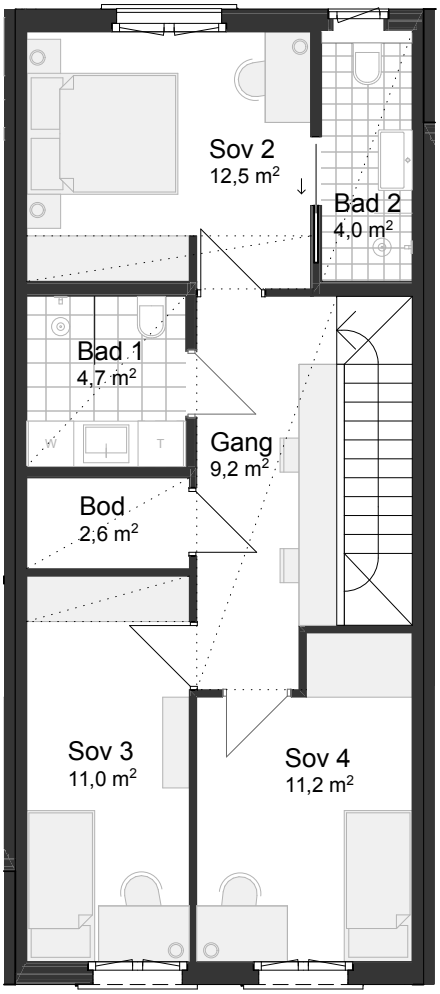




1. ETG

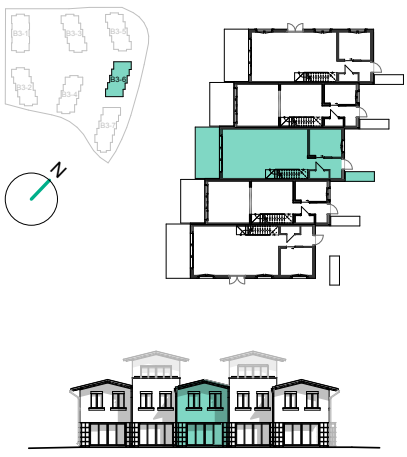

Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG

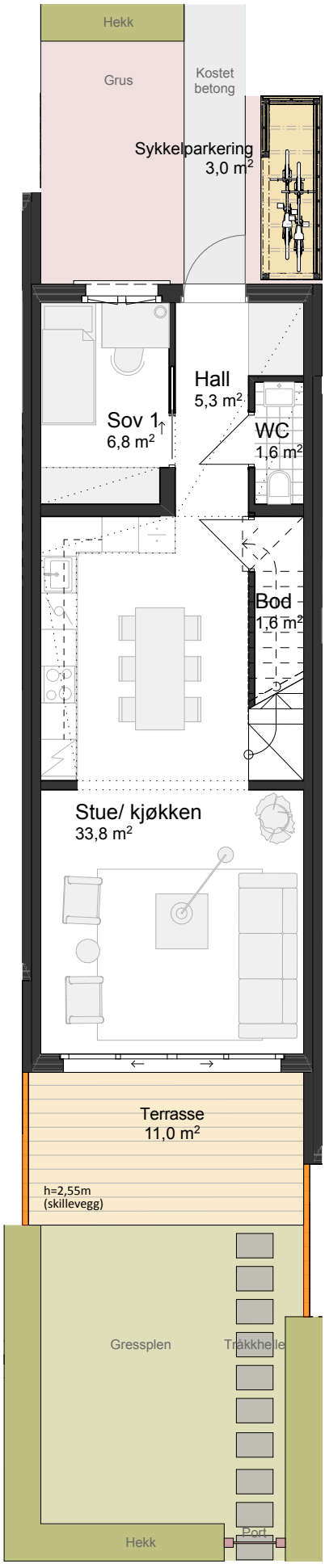


5 ROM
130 M² BRA

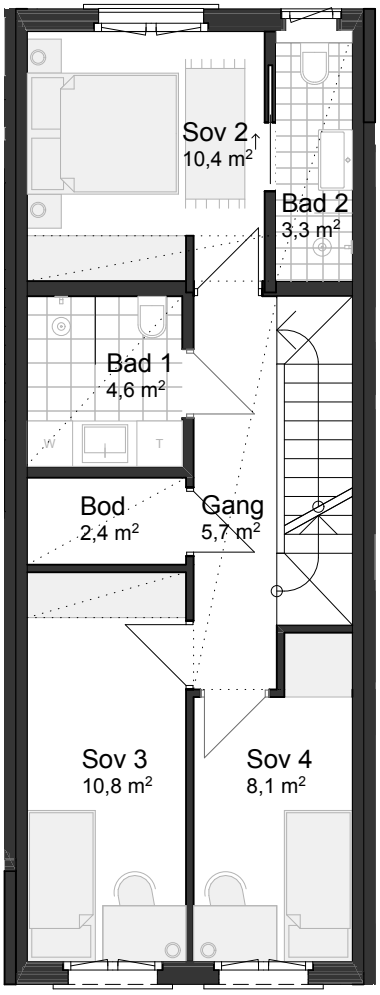
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	60,5 m²



1. ETG

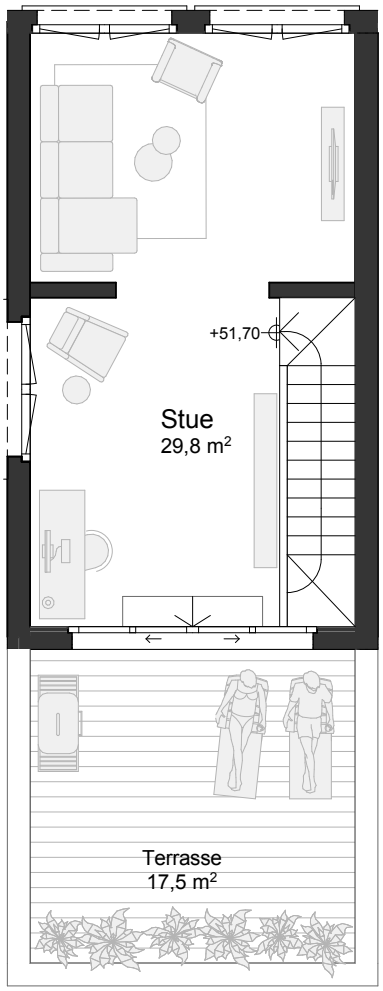

Hekk
Grus
Kostet betong
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²


N

3. ETG



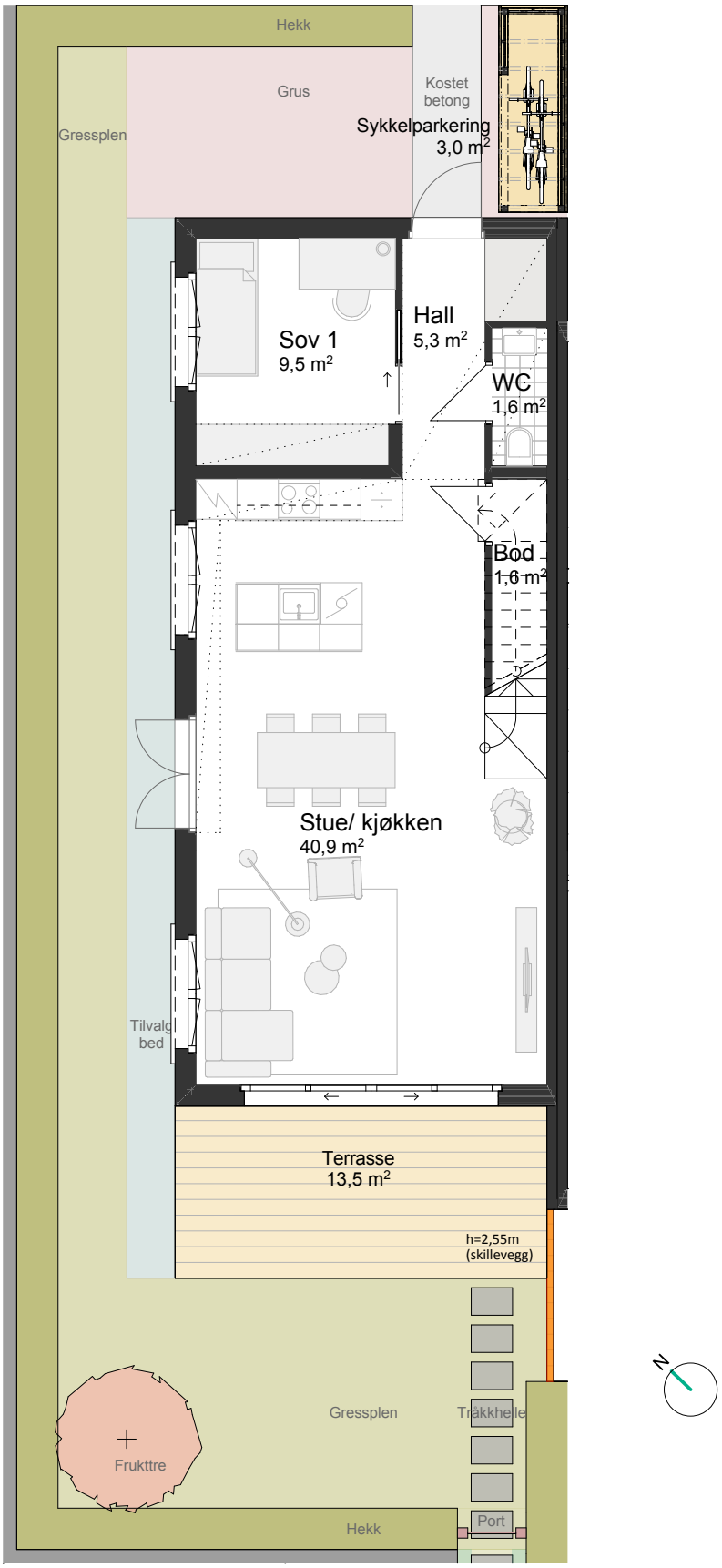
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	50,5 m²

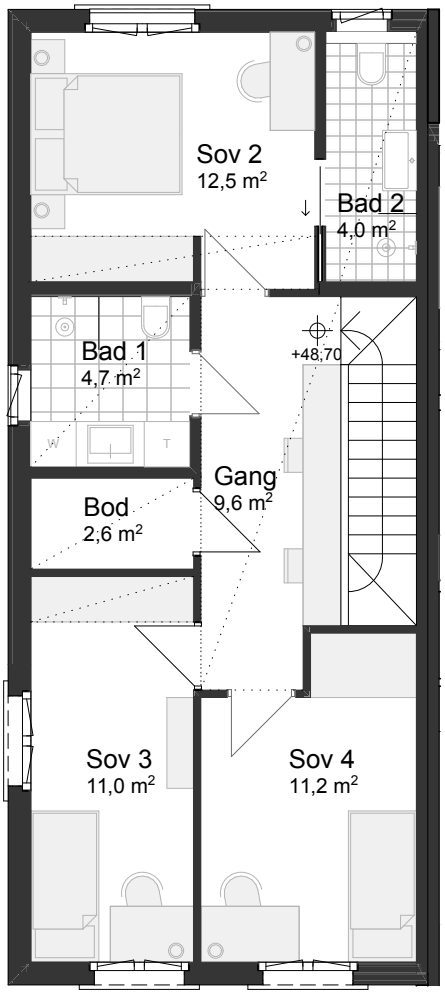




1. ETG


Hekk
Grus
Kostet betong
Gressplen
Sykkelparkering
3,0 m²
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
40,9 m²
Tilvalg bed
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Frukttre
Hekk
Port
N

2. ETG



5 ROM
130 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	83 m²









REKKE B3-5



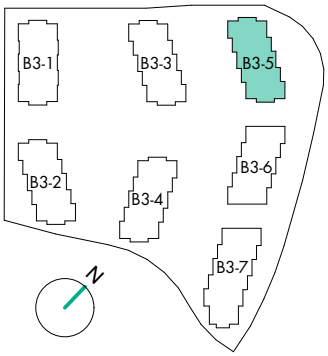
128 129 130 131 132

FASADE NORDØST



132 131 130 129 128

FASADE SØRVEST





132

FASADE NORDVEST



128

FASADE SØRØST



FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1. etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

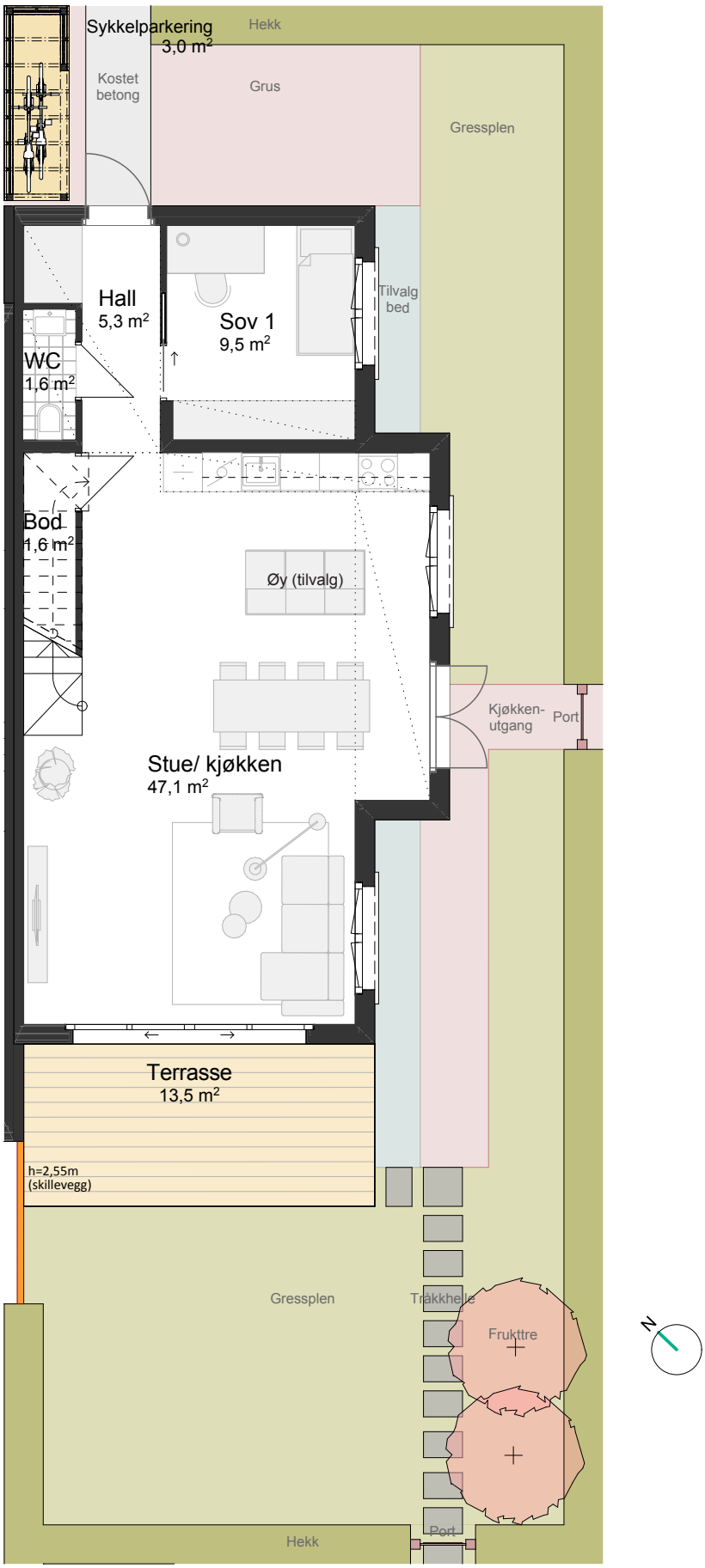
- Nedhimlet areal
- Overdekket areal
- Overskap
- Innredning som leveres
- Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

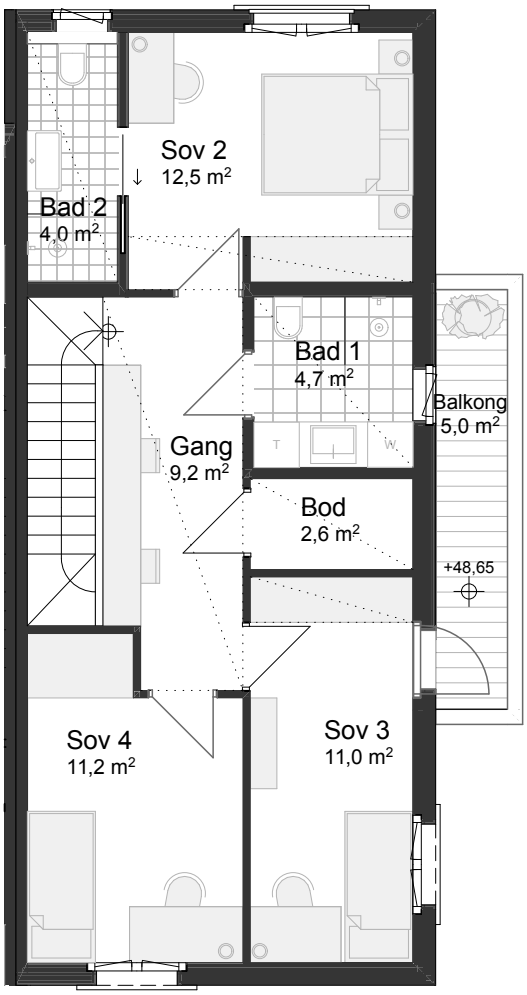


PLANTEGNINGER REKKE B3-5

1. ETG

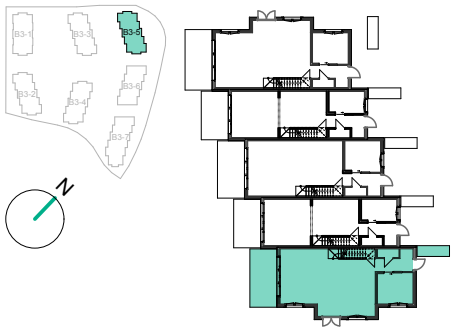

Sykkelparkering
3,0 m²
Hekk
Kostet betong
Grus
Gressplen
Hall
5,3 m²
Sov 1
9,5 m²
Tilvalg bed
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Øy (tilvalg)
Kjøkken-utgang
Port
Stue/ kjøkken
47,1 m²
Terrasse
13,5 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Fruktre
N
Hekk
Port

2. ETG



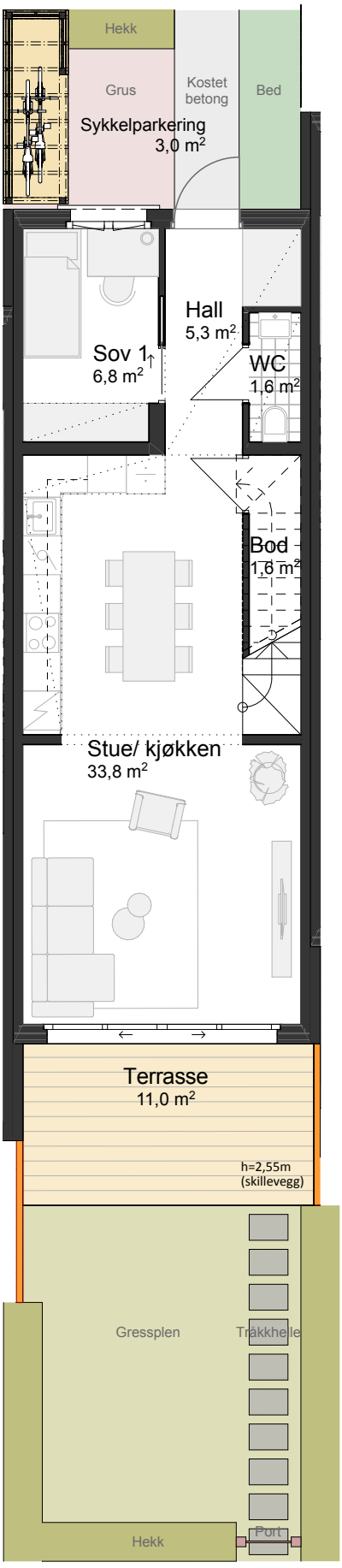
5 ROM
136,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	131,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
BALKONG (TBA):	5 m²
HAGE (inkl. markterr):	114,5 m²

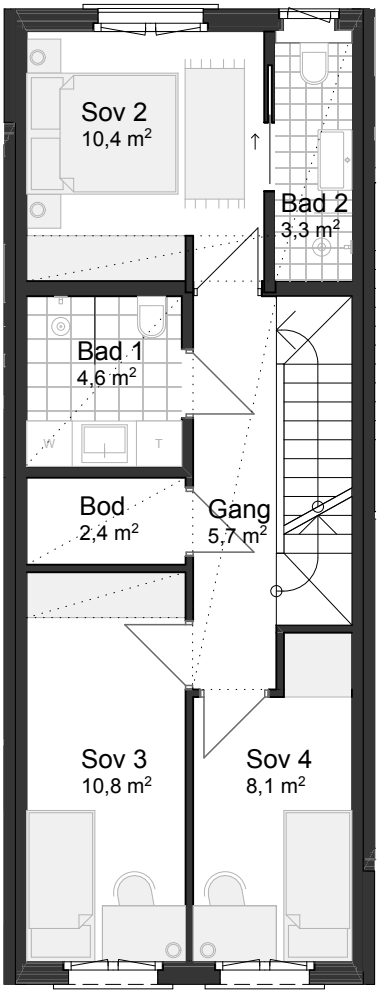




1. ETG

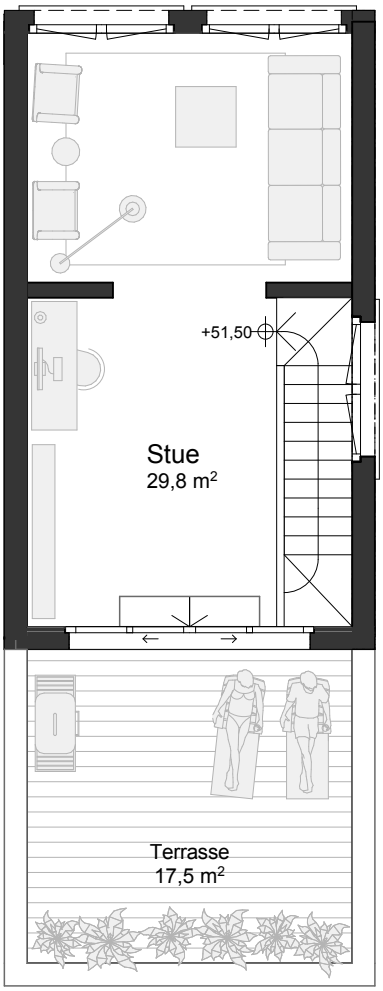

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

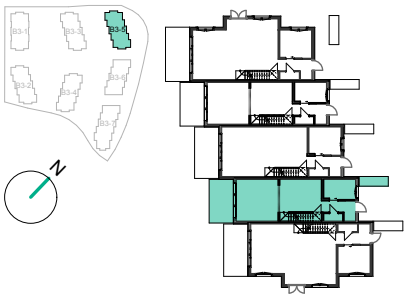

N

3. ETG



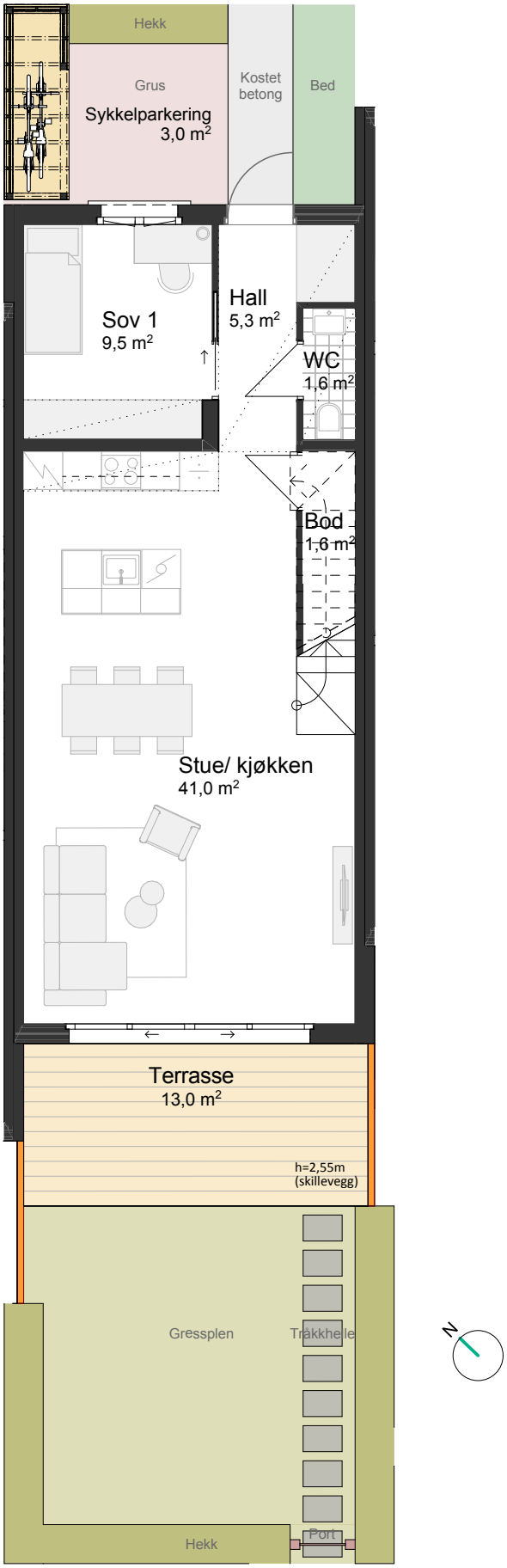
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	46,5 m²

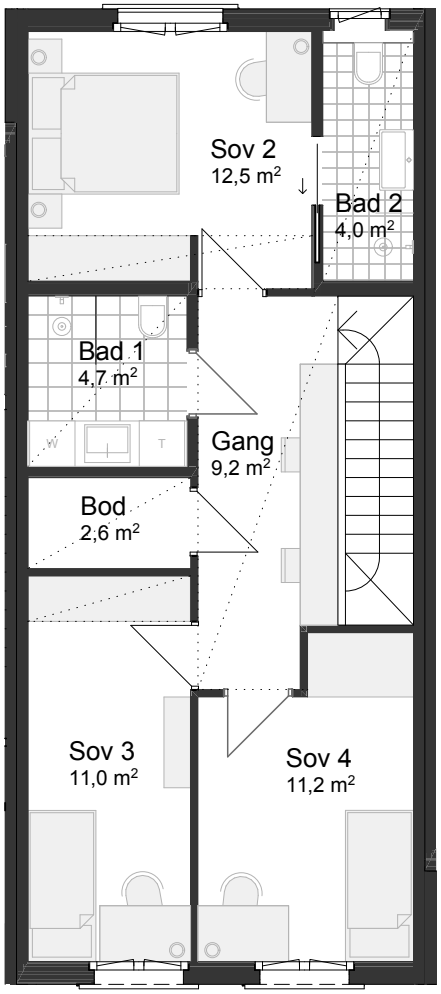




1. ETG

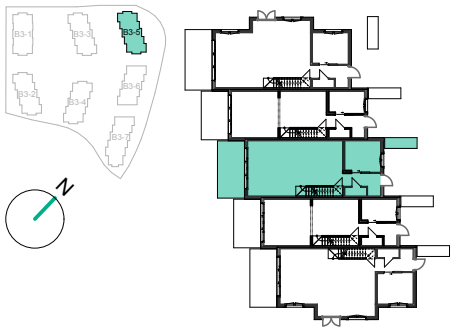

Hekk
Grus
Sykkelparkering
3,0 m²
Kostet betong
Bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
41,0 m²
Terrasse
13,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port
N

2. ETG



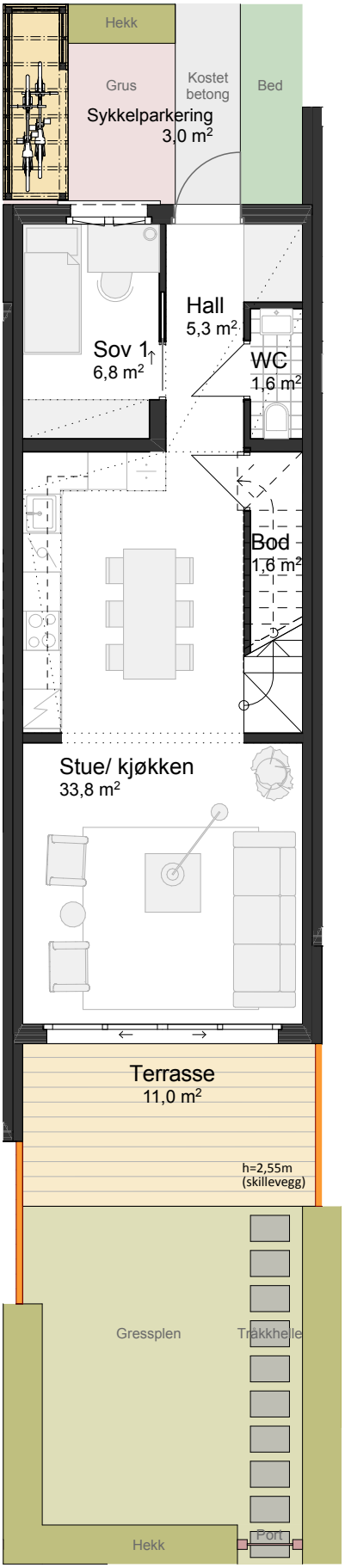
5 ROM
130 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
HAGE (inkl. markterr):	54,5 m²

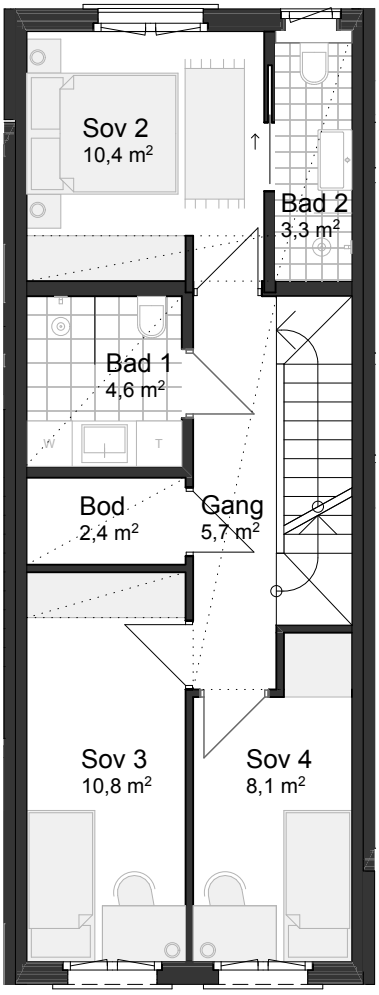




1. ETG

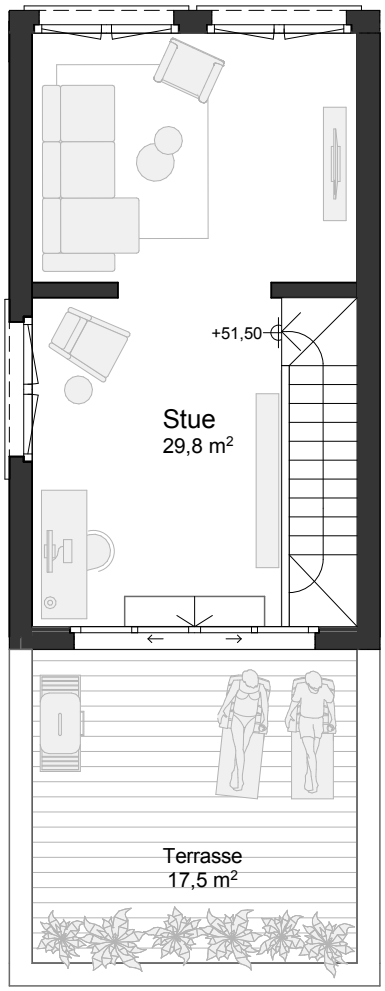

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Hall
5,3 m²
Sov 1
6,8 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Stue/ kjøkken
33,8 m²
Terrasse
11,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG


Sov 2
10,4 m²
Bad 2
3,3 m²
Bad 1
4,6 m²
Bod
2,4 m²
Gang
5,7 m²
Sov 3
10,8 m²
Sov 4
8,1 m²

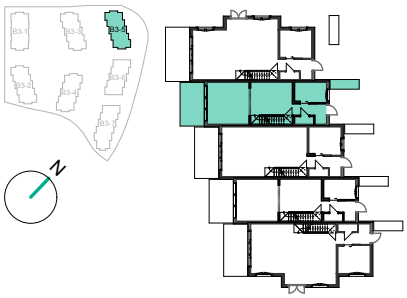

N

3. ETG



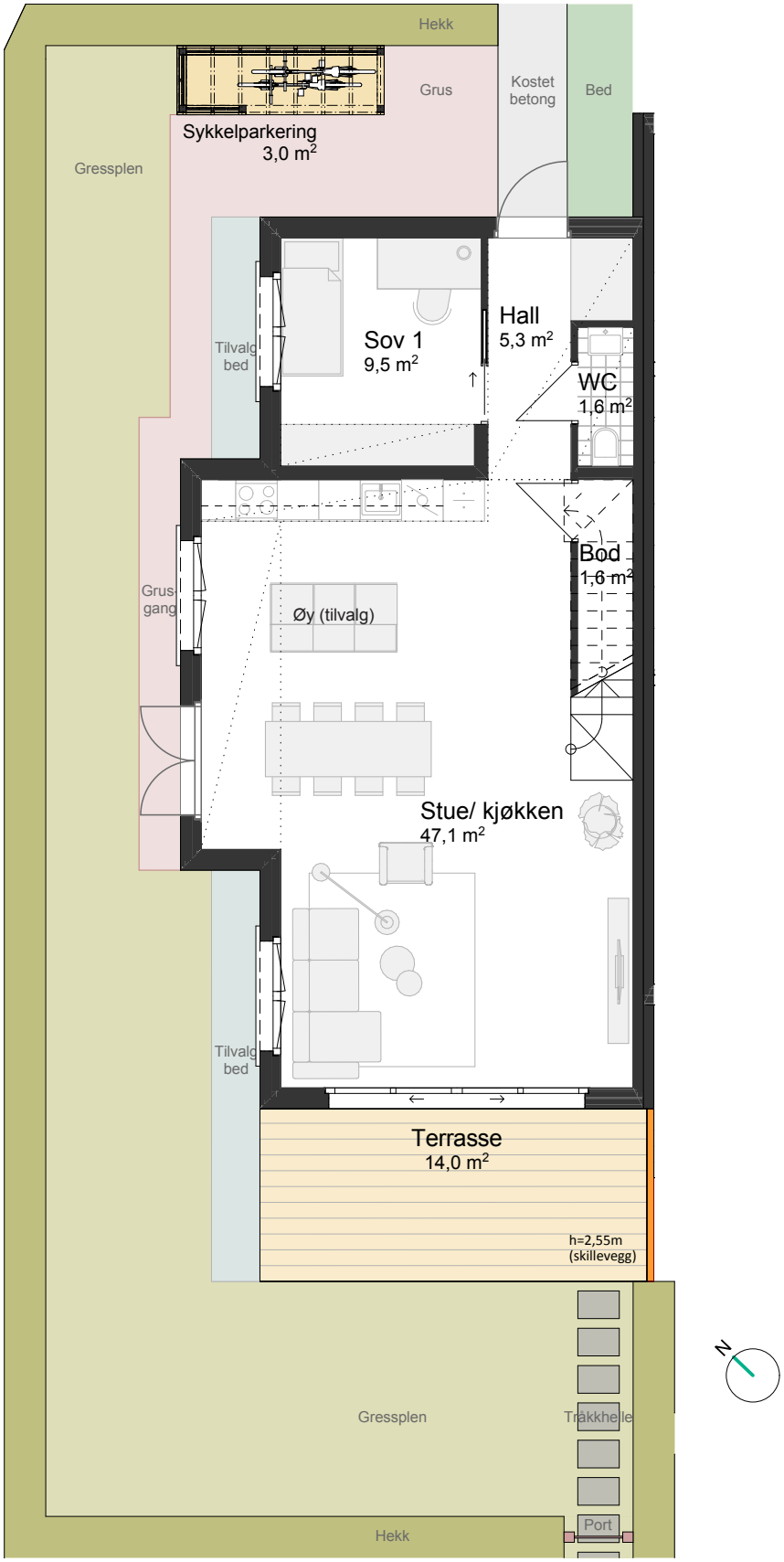
6 ROM
144,5 M² BRA

ETASJER:	3
BRA-i:	139,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	11 m²
TAKTERRASSE (TBA):	17,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	46,5 m²

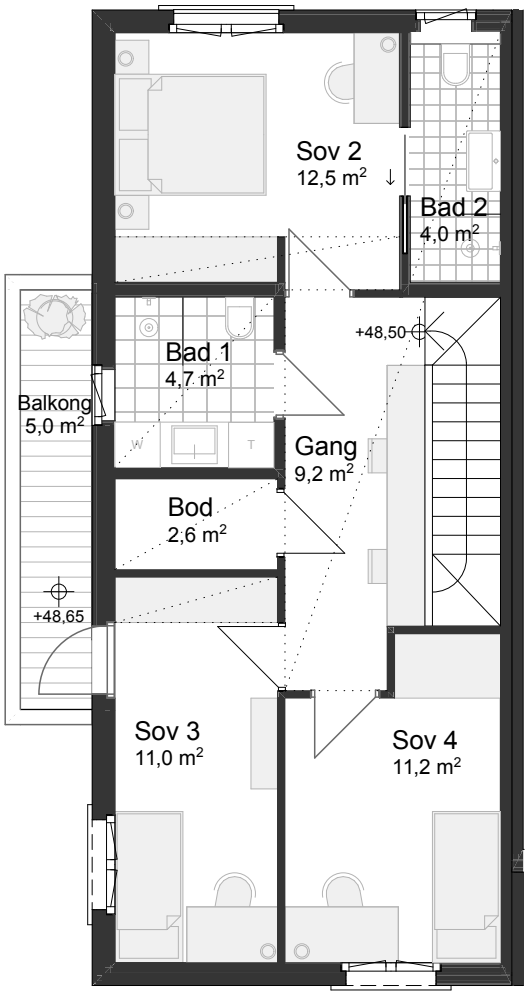




1. ETG

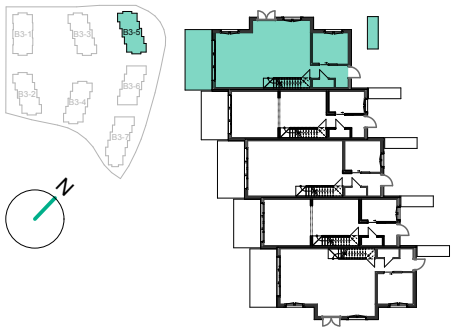

Hekk
Grus
Kostet betong
Bed
Sykkelparkering
3,0 m²
Gressplen
Tilvalg bed
Sov 1
9,5 m²
Hall
5,3 m²
WC
1,6 m²
Bod
1,6 m²
Grus gang
Øy (tilvalg)
Stue/ kjøkken
47,1 m²
Tilvalg bed
Terrasse
14,0 m²
h=2,55m
(skillevegg)
N
Gressplen
Trakkhelle
Hekk
Port

2. ETG



5 ROM
136,5 M² BRA

ETASJER:	2
BRA-i:	131,5 m²
BRA-e:	14 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13 m²
BALKONG (TBA):	5 m²
HAGE (inkl. markterr):	106,5 m²







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



ROM	GULV	VEGG	HIMLING
ENTRE	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt himling. Farge følger interiørkonsept.
STUE	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt himling. Farge følger interiørkonsept.
SOV 1 (HOVED)	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt himling. Farge følger interiørkonsept.
SOV 2 OG 3	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt himling. Farge følger interiørkonsept.
KJØKKEN	Parkett 1 stavs, 185 mm eikeparkett. Tre kostnadsfrie alternative farge-behandlinger, iht. interiørkonsept. Gulvlist i samme farge som dører.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt himling. Farge følger interiørkonsept.

ELEKTRO	VVS	ANNET
Downlights i tak. Ringeklokke ved inngangsdør til bolig, svart. Stikk på vegg.	Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Viser til interiørkonsept.
Stikk på vegg, ved tak. IT/TV Punkt (komplett). Lysbryter med dimming ved dør.	Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Vannbåren varme i gulv. Viser til interiørkonsept. Innvendig trapp mellom etasjene leveres som furutrapp med beiset trinn i farge tilpasset parkett.
Stikk på vegg, ved tak. Lysbryter med dimming ved dør.	Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Soverom leveres uten oppvarmingskilde. Viser til interiørkonsept.
Stikk på vegg, ved tak. Lysbryter med dimming ved dør.	Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Soverom leveres uten oppvarmingskilde. Viser til interiørkonsept.
Stikk på vegg, ved tak. Belysningslist frest inn i dekkplate under overskap.	Opplegg for oppvaskmaskin. Uttrekkbar Slimline kjøkkenhette i stål eller aluminium med LED lys over platetopp. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Type Tapwell TA 5040 eller tilsvarende. Ett greps blandebatteri med høy svingbar og uttrekkbar tut. Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Kjøkkeninnredning med slette glatte malte dører med avstandsstykker på frisider på 10-25 mm. Håndtak i krom og lær. Fronter, dekksider og takforing i samme farge som kjøkkenfront. Tre kostnadsfrie alternative fargebehandlinger, iht. interiørkonsept. Benkeplate; 20 mm høytrykkslaminat. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vannbåren varme gulv.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
BAD 1	Fliser, 60x60 cm gulvflis. Tre kostnadsfrie alternative fliskombinasjoner. Fuge med tilsvarende farge som flis, 2-3 mm tykk.	Kombinasjon av 2 ulike flisformat, 60x60 cm flis (samme som gulv). 10x10 cm flis over brystning. Tre kostnadsfrie alternative flisfarger. Fug med tilsvarende farge som flis, 2-3 mm tykk.	Sparklet og malt nedforet gipshimling. Ved bruk av badekabiner kan det bli metallhimling.
BAD 2	Som bad 1.	Som bad 1.	Som bad 1.
WC	Som bad 1. Flis som gulvlist.	Sparklet og malt.	Som bad 1.
TAKTERRASSE (REKKEHUSENE)	Terrassegulv i tre.	Trepanel.	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Terrassegulv i tre.	Trepanel og skillevegger.	
INNERDØRER			
OVERGANG HIMLING VEGG			

ELEKTRO	VVS	ANNET
Innfelte downlights i tak. Speil med integrert belysning. Dobbelt stikk på vegg ved vask. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat.	Servantskap med front i slett, glatt utførelse. Benkeplate og opplegg for vaskemaskin under benk. Rettvinklede dusjvegger med rillet glass. Vannbåren varme i badegulv. Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris.
Innfelte downlights i tak. Speil med integrert belysning. Dobbelt stikk på vegg ved vask.	Vegghengt toalett. Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat.	Servantskap med front i slett, glatt utførelse. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Rettvinklede dusjvegger med rillet glass. Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris.
Innfelte downlights i tak. Lampe ved speil, over vask. Dobbelt stikk på vegg ved vask.	Vegghengt toalett. Servantbatteri: ettgreps med oppløft (propp).	Som bad 2. Heldekkende porselen med nedfelt vask. Tre ulike alternative fliskombinasjoner uten tillegg i pris.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran.	Rekkverk i treverk, og galvanisert håndløper.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran.	Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.
		Slette kompaktdører. Leveres i lys farge valgt av arkitekt. Terskel i farge tilsvarende parkettfarge. Vrider i stål.
		I de fleste oppholdsrom trekkes himlingsfargen ned til overkant vindu som et dekorativt element.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder for rekkehusene i byggetrinn 3 (felt B3) i Ballerud Hageby. Boligprosjektet Ballerud Hageby ligger i Bærum kommune.

! BALLERUD HAGEBY

Byggetrinn 3 (felt B3) i Ballerud Hageby består av 36 rekkehus.

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

BÆRESYSTEMER
Rekkehusene blir konstruert med bindingsverk, trebjelkelag og takkonstruksjon i tre.

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

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

TERRASSER
Markterrasser leveres med gulvbord i trykkimpregnert treverk, skillevegger og hekk som vist på utomhusplan. Rekkverk på franske balkonger utføres med malte trespiler.

HIMLINGER
Generell takhøyde er minst 2,6 meter i byggets 1.etasje. I rekkehus som har to etasjer, er takhøyden i 2.etasje minst 2,4 meter. Deler av taket i 2.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere. I rekkehus som har tre etasjer, har 2.etasje minst 2,6 meter takhøyde og 3.etasje har minst 2,4 meter. Deler av taket i 3.etasje er skrått slik at takhøyden noen steder er høyere.

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

Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2 meter. Dette gjelder spesielt hall, bod, bad og wc.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i boligene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i boligen.

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

DØRER
Glatte innvendige dører i lys farge. Gjæret listverk med synlige stifter malt i samme farge som dører. Matt vrider.

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

SPORTSBODER
Alle boligene får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i tilknytning til felles parkeringskjeller under felt B5 og B4 (byggetrinn 1 og 2). Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm. Sportsbod utføres med tett frontvegg, gitter sidevegger og tett dør forberedt for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

Rekkehusene får i tillegg innvendig bodareal på ca 4 kvm fordelt på bod/teknisk rom i 2.etasje og bod under trapp i 1.etasje. Unntaket fra dette er enderekkehuset i B3-7 som får ca. 3,5 kvm innvendig bodareal fordelt på to boder i 1.etasje.

SYKKELPARKERING
Hver bolig får privat sykkelparkering for to sykler under tak i tilknytning til egen inngang.

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

VENTILASJON
Det leveres lokalt balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat er plassert i himling i bod i 2.etasje eller i entré.

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

Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg under felt B5 og B4 kan få strøm til opplading av el- bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med el-billader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

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

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

POSTKASSER
Postkasser leveres og monteres på fellesstativ utendørs.

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

arealer som beboere skal ha tilgang til. Rekkehusene vil ha adkomst til parkeringskjeller via inngangspartiet på leilighetsbygg B4-3.

BRANN

Alle boligene blir levert med pulverapparat. Rekkehusene som har tre etasjer, leveres i tillegg med automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg.

DIGITAL TV/INTERNETT

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

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

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

SALGS-INFORMASJON

! BALLERUD HAGEBY

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

Dette prospektet gjelder for byggetrinn 3 (felt B3) som består av 36 rekkehus.

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

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

PARKERING

I garasjeanlegget under felt B5 og B4 (byggetrinn 1 og 2) etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Hvert rekkehus får egen selvstendig parkeringsplass med el-billader lokalisert i parkeringskjelleren. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget.

Forutsatt ledige plasser kan ekstra parkeringsplasser kjøpes. Kontakt selger for nærmere informasjon.

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

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

TOMTEFORHOLD

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

SYKKELVERKSTED OG SMØREBOD

Det planlegges kombinert sykkelverksted og smørebod for felles benyttelse i tilknytning til parkeringskjelleren under felt B5 og B4.

EIEFORHOLD/ORGANISERING/DRIFT

Boligprosjektet Ballerud Hageby byggetrinn 3 vil grense til offentlig friområde (oF1-Ballerudparken) mot nordøst og felles friområde (fF3) mot sørvest. Friområdet (fF3) vil bli opparbeidet iht utomhusplanen og ferdigstilt sammen med sluttstilling av boligprosjektets byggetrinn 2 og 3. Ballerudparken (oF1) og friområdene fF2 og 5 vil ferdigstilles senere i utbyggingen. Friområdene eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby, og vil være felles for Ballerud Hageby, men også åpent for allmenhetens ferdsel og opphold. Offentlig friområde oF1 vil eies og driftes av Bærum kommune.

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

ADRESSE – BELIGGENHET

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

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

RAMMETILLATELSE

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

EIERFORM OG ORGANISERING

Ballerud Hageby Sameie planlegges som ett eierseksjons-sameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Alle boligene, ca 160 vil inngå i dette boligsameiet. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA).

Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjons-loven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Det vil følge en sportsbod i kjeller under felt B5 og B4 til hvert av rekkehusene. Denne planlegges seksjonert som tilleggsdel til boligen. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. Terrasse/uteplass og privat hage på bakkeplan, planlegges organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet (tilgjengelig hos selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkerings-plassene.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære drifts-utgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 26,50,- pr. kvm BRA pr. mnd.

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

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

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Digital TV/internett er stipulert til ca. kr. 300,- pr. mnd.
- Kostnad oppvarming som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.
- Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

EIERSEKSJONSSAMEIE
Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk.

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

! OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

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

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

KJØPS-BETINGELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

! TILVALG/ENDRINGER

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

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

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

arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

HJEMMEL/SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

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

! GARANTIER

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

LIGNINGSVERDI

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

ENERGIMERKING

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

SALG VED

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

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

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

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

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

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

! OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

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

KJØPEKONTRAKT

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

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

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

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

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

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

! SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse og rammetillatelse
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- solgt boliger for minimum 60% av salgsverdien
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2025. Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

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

ADGANG TIL UTLEIE

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

VISNING PÅ BYGGEPLASS

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

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

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

PERSONVERN

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig Ballerud AS, mai 2024

DET STARTET MED ET LITE HUS

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

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

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

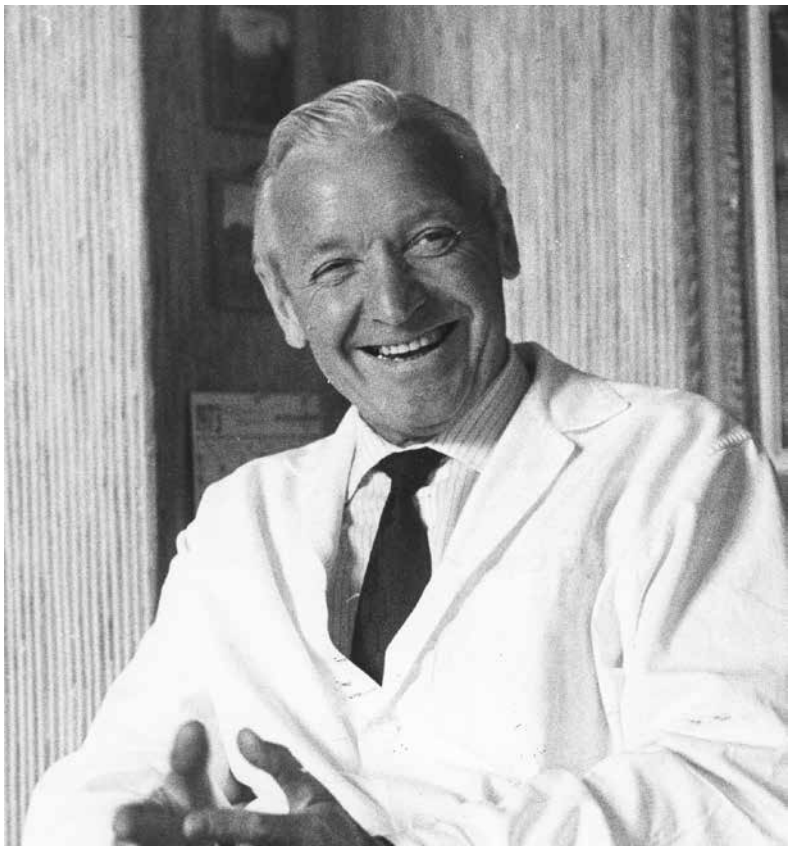
Olav Selvaag takket ja, og Morgenposten fant en tomt på Ekeberg. 27. september 1948 startet to mann arbeidet. Enkelte søndager i byggeperioden kom 4-5 000 mennesker til byggeplassen, nysgjerrige på de nye metodene. Det ble hoppet på gulv og trykket i vegger, og enkelte hadde med egen hammer for å teste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

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











ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER

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

I tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig.



NYESTE STANDARDER

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



FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett. Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere.



ALT ER NYTT

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



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette er stort pluss.

Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG BOLIG

VERSJON 2, MAI 2024

BALLERUD
HAGEBY

SELVAAG BOLIG

KONTAKT:

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

selvaagbolig.no/ballerudhageby