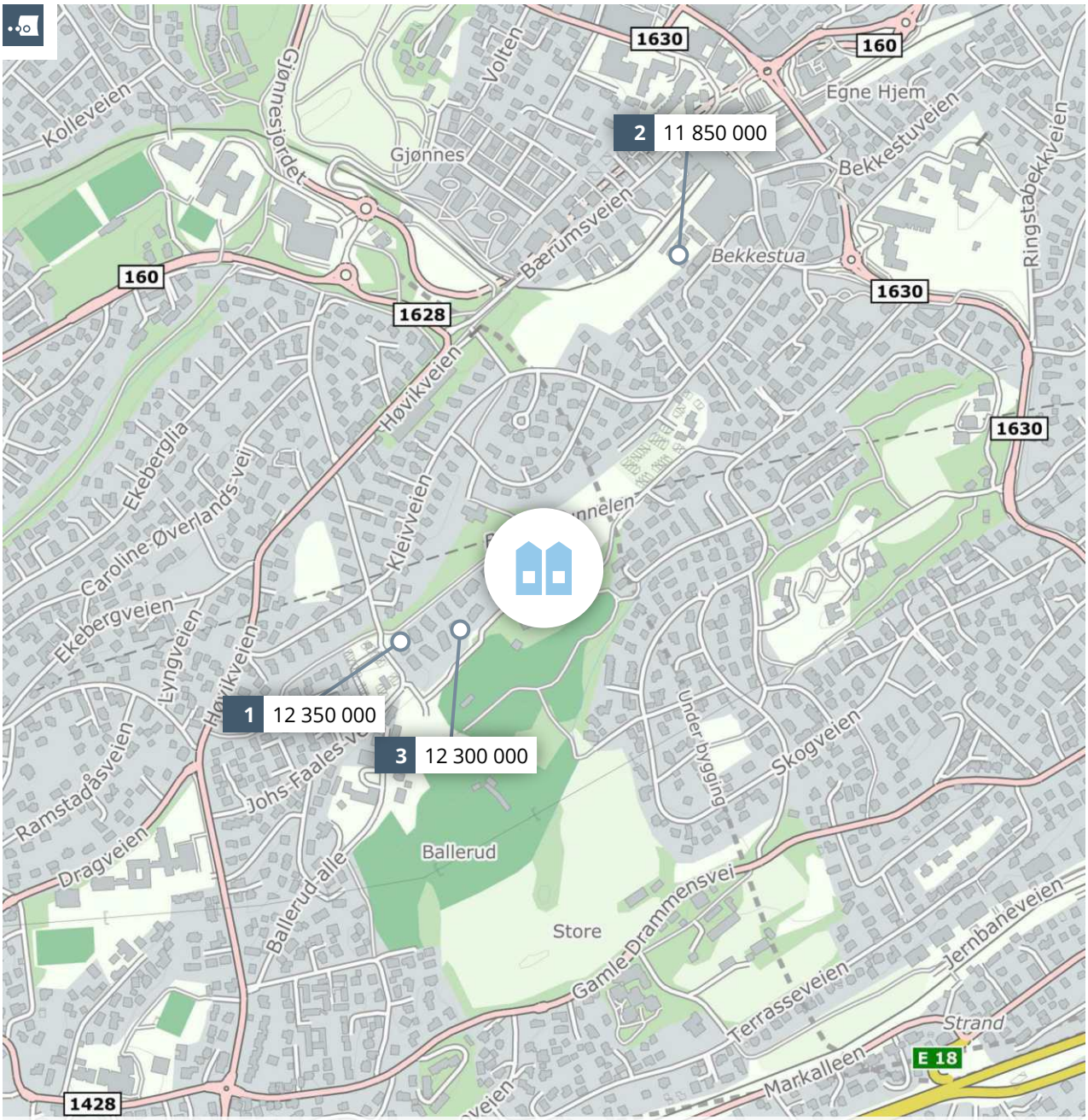
PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JOHS FAALES VEI 150

Vedlegg



Meglers verdivurdering

3201-12/119/0/109

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 21.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

3201-12/119/0/109, 1363 HØVIK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 12 BNR 119 FNR 0 SNR 109 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 20

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	3 445
Formue	0
Soverom	4
Etasjer	0

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåtoppveien 5				25.03.2026	12 350 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**117 619**
	105 m²	2026	86 m²	4 sov						
2	Frøytunveien 5 D				11.08.2026	12 380 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**96 341**
	123 m²	2026	4 245 m²	3 sov						
3	Blåtoppveien 47				25.06.2026	12 690 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**98 400**
	125 m²	2026	42 m²	4 sov						

Nytt og moderne rekkehus i Ballerud Hageby, ferdigstilt i september 2026. Boligen byr på en gjennomført og strøken standard, en familievennlig planløsning over to etasjer og et internt bruksareal på 125 kvm. Her får du fire gode soverom, to bad og separat gjestetoalett – perfekt tilpasset en aktiv familiehverdag.

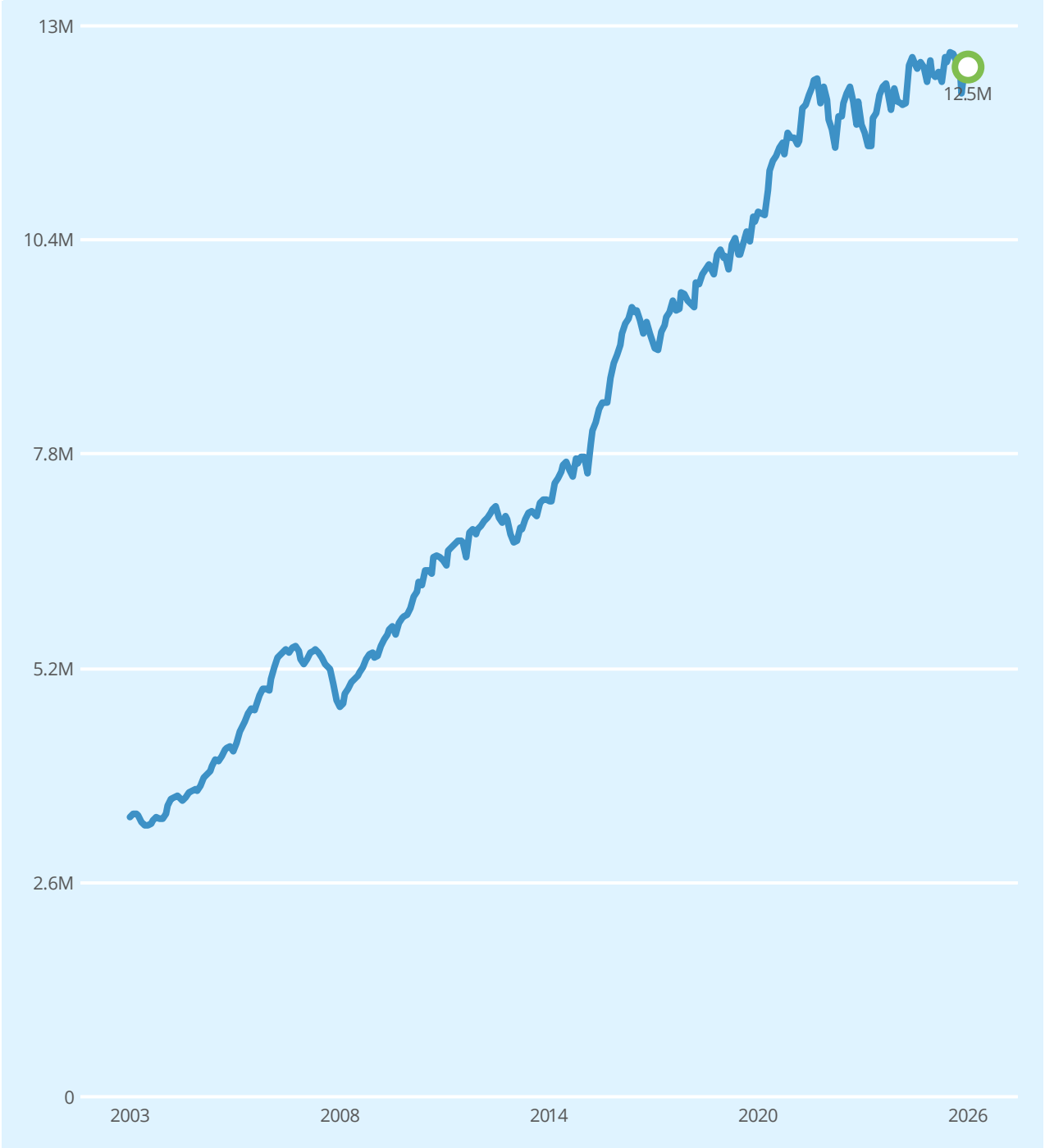
Rekkehuset ligger svært attraktivt til nest ytterst i feltet, med en skjermet beliggenhet og egen markterrasse på ca. 13 kvm med tilhørende hage. Uteområdet blir en naturlig forlengelse av boligen og gir gode muligheter for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Boligen disponerer egen parkeringsplass med elbillader i parkeringskjeller.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

49
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

39
rekkehus solgt

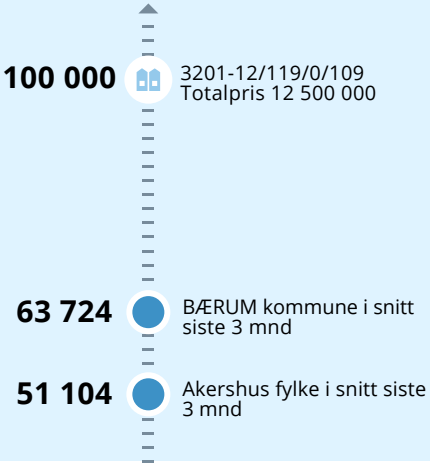


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



SELVAAG BOLIG

OVERTAKELSESPROTOKOLL - Rekkehus 109 - B3

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

OBJEKT

Prosjekt Navn / Leilighet	BALLERUD HAGEBY REKKEHUS / Rekkehus 109 - B3				
Adresse	Blåtoppveien 89				
Gnr/Bnr/S-nr/H-nr/Parkering/Bod	12/119	109		101	TB-109
Dato	16.09.2026				

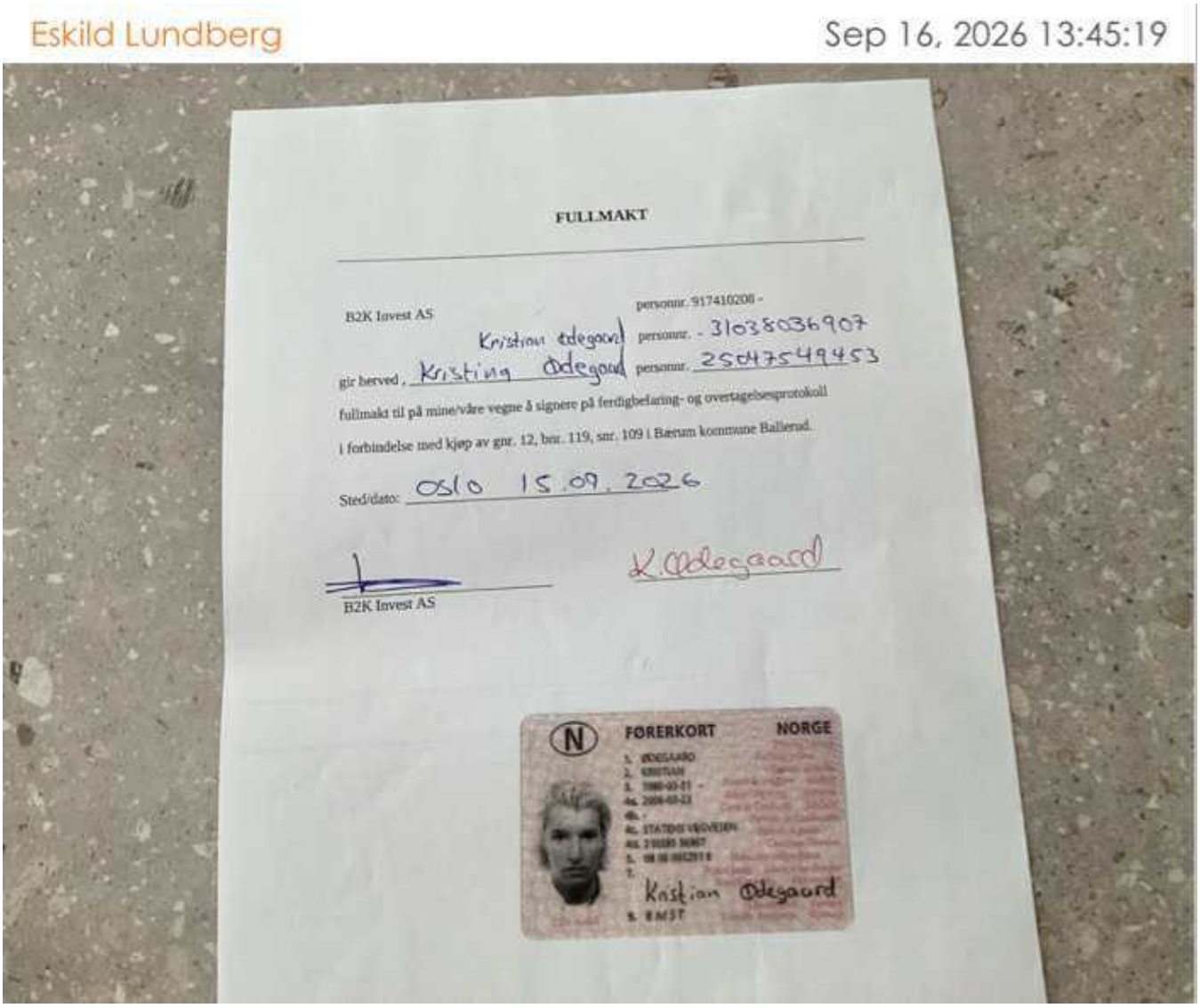
PARTENE

Utbygger/selger	
Navn	Selvaag Bolig Ballerud AS
Organisasjonsnr	998623952

Selgers utførende Entreprenør	
Navn	Follohus AS
Organisasjonsnr	971 647 590

Kjøper		
Navn 1 : Kristian Ødegaard Navn 2 : Kristina Roch Ødegaard		
Adresse :	Mobilnummer 1 : 93004226 Mobilnummer 2 : 90056014	E-post 1 : kristian@b2k.no E-post 2 : tina@b2k.no

Evnt Fullmakt /Kjøpsposisjon er overdratt til



OVERTAKELSE

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

ANNET

Strømabonnement bestilles her: https://mglf.io/p/4x8cd7fs21t1/bca81b2e/

MANGLER

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

☐ Alternativ 1: Ingen feil/mangler ble registrert.

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

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

BESIKTIGELSE

Besiktigelse	Ja	Nei
Adkomst til tak / tekking / ryddig takflater	☐	☐
Beslag tilhørende tak	☐	☐
Piper og beslag	☐	☐
Fasadeoverflater / kledning , finish	☐	☐
Vinduer og overflater	☐	☐
Beslag tilhørende fasade	☐	☐
Takrenner og nedløp	☐	☐

ERKLÆRING

Erklæring	Ja	Nei
Gyldig legitimasjon er fremvist	☑	☐
Evt fullmakt er fremvist og sjekket	☑	☐
	Tittel : Fullmakt fra kjøper *Registrert av* : Eskild Lundberg Registrert dato : 16.09.2026	
Fullt oppgjør er innbetalt på meglers klientkonto	☑	☐
Kunden har fått tilgang til FDV-dokumentasjon	☐	☑
Kjøper har lest og gjort seg kjent med brukerveiledning/FDV for boligen	☑	☐
Leiligheten er besiktiget og funnet i orden iht. kontrakt	☑	☐
Strøm og vannmåler er avlest i fellesskap. Utbygger sender inn overførsel av abonnementer til leverandørene.	☑	☐
Brannslukkingsapparat er mottatt av kjøper	☑	☐
Reklamasjonstiden løper fra overtakelse og gjelder i 5 år.	☑	☐
Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet og sportsbod.	☑	☐
Midlertidig brukstillatelse	☑	☐
Samsvarserklæring for elektriske anlegg	☑	☐
Kjøper er gjort kjent med hva som er en rettidig og berettiget reklamasjon	☑	☐
Kjøper er vist og informert om rutiner og instruks for håndtering waterguard/vannstopper	☑	☐
Kjøper er vist og informert om håndtering av røykvarsler og resetting av brannvarsling.	☑	☐

MÅLERAVLESNING

Strøm

Målernr	7359992934829944
Strømmålerstand	29



Vann

Kaldvannsmåler nr	09171536
Vannmålerstand	0,952



Varmtvann

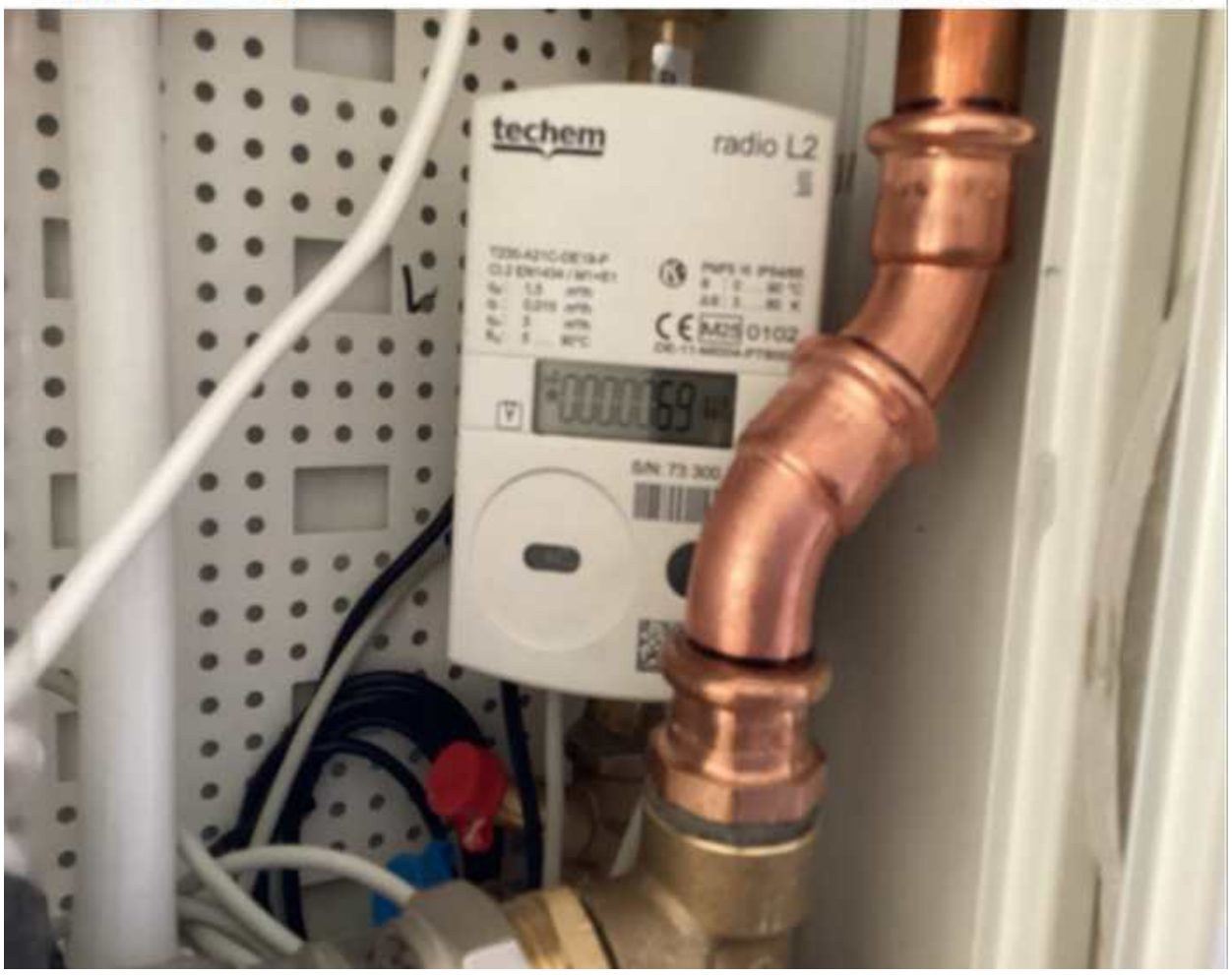
Varmtvannsmåler nr	86461894
Varmtvannsmåler stand	0,242

Eskild Lundberg Sep 16, 2026 13:21:40



Fjernvarme

Fjernvarmemåler nr	73300484
Fjernvarmemåler stand	69



Utlevering Av Nøkler	Antall	Kode
Systemnøkler til leilighet, bod og postkasse		
Brikker til fellesområder		
Portåpner til garasjeport		
Di lock brikker		
ID lock kode		

FORSIKRING

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

REKLAMASJONSPERIODE

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

BETALING OG OPPGJØR

◉ Alternativ 1: Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (buofl. §14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført

○ Alternativ 2: Kjøper instruerer om tilbakehold på deler av kjøpesummen på meglers klientkonto (buofl §31) med bakgrunn i Befaringsrapporten og/eller anmerkninger i midlertidig brukstillatelse. Kjøper har råderetten over beløpet og rentene tilfaller kjøper.

Beløp angis her :

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

Kjøpers begrunnelse for nektelse :

Selgers kommentar til nektelse :

Denne Overtakelsesprotokollen utgjør fullstendig Overtakelsesprotokoll.

Dato : 16.09.2026
Kjøper 1
Kristian Ødegaard
Kjøper 2
 Kristina Roch Ødegaard
Selgers utførende Entreprenør
 Follohus AS
Utbygger/selger
Selvaag Bolig Ballerud AS

Mangelliste - overtakelse

Mangellisten oppsummerer feil og oppgaver funnet på overtagelsen

Prosjekt	BALLERUD HAGEBY REKKEHUS
Leilighet	Rekkehus 109 - B3
Kjøper 1	Kristian Ødegaard
Kjøper 2	Kristina Roch Ødegaard
Dato	16.09.2026
Ansvarlig	Eskild Lundberg

Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten. Utførende entreprenør skal gi skriftlig tilbakemelding til kjøper og selger så snart oppførte bemerkninger i befaringsrapporten er utbedret. Vi vil kunne oppleve lengre leveringstid enn normalt på ulike materialer. Selger vil holde kundene informert om dette dersom det er tilfelle.

Oppsummering

Rom	Tittel	ID	Frist
master bad	Fuge gerikt master bad	1102403	25.09.2026
	Skadevolder kjøkkenskuffer	1102426	25.09.2026
sov 1etg	Ripe i parkett, bytte bord	1105041	06.10.2026

Spesifikasjoner

Fuge gerikt master bad — master bad

ID: 1102403 **Frist**: 25.09.2026

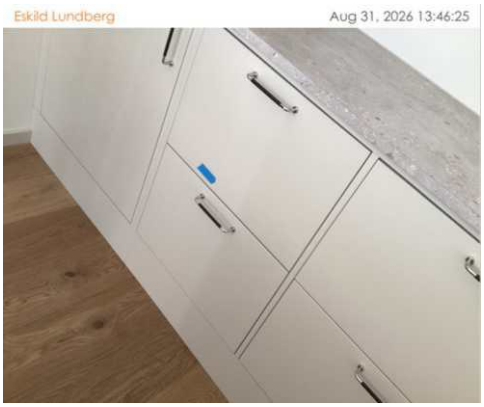
Beskrivelse

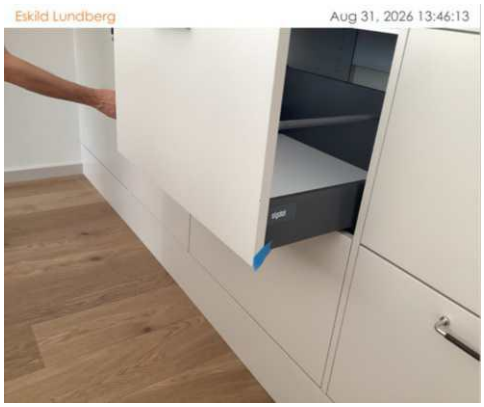


Skadevolder kjøkkenskuffer

ID: 1102426 **Frist**: 25.09.2026

Beskrivelse





Ripe i parkett, bytte bord sov 1etg

ID: 1105041 **Frist**: 06.10.2026

Beskrivelse



SELVAAG BOLIG

SALGSTRINN 3, VERSJON 2, MAI 2024

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

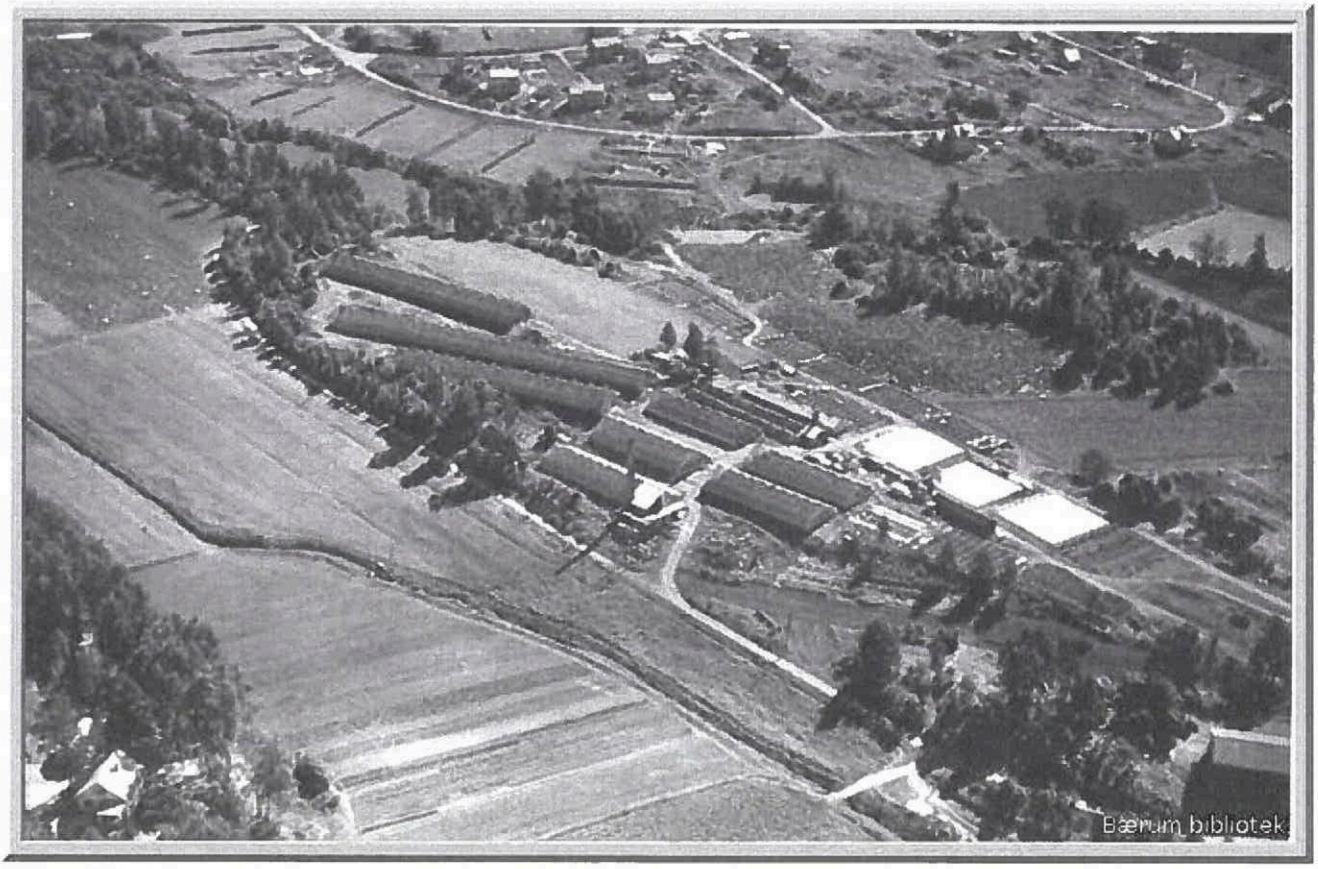
Romskjema 158
Prosjektbeskrivelse 164
Salgsinformasjon 167
Kjøpsbetingelser 170
"Ekeberghuset" 174
Fordeler med ny bolig 178







© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.



© Bærum bibliotek, Bærumssamlingen.

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.

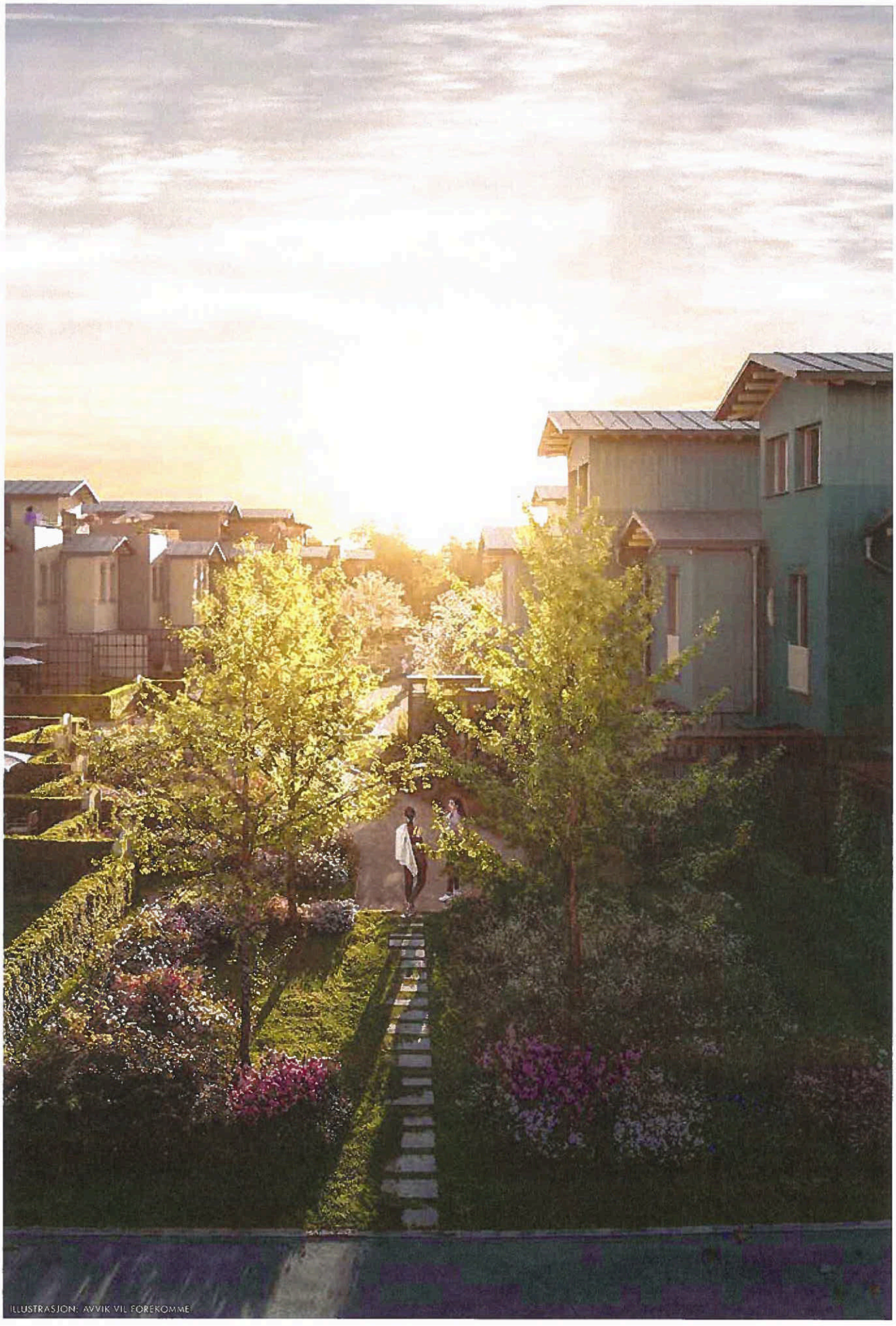
FARGERIK TREBEBYGGELSE

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



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

SAMDYRKELAG

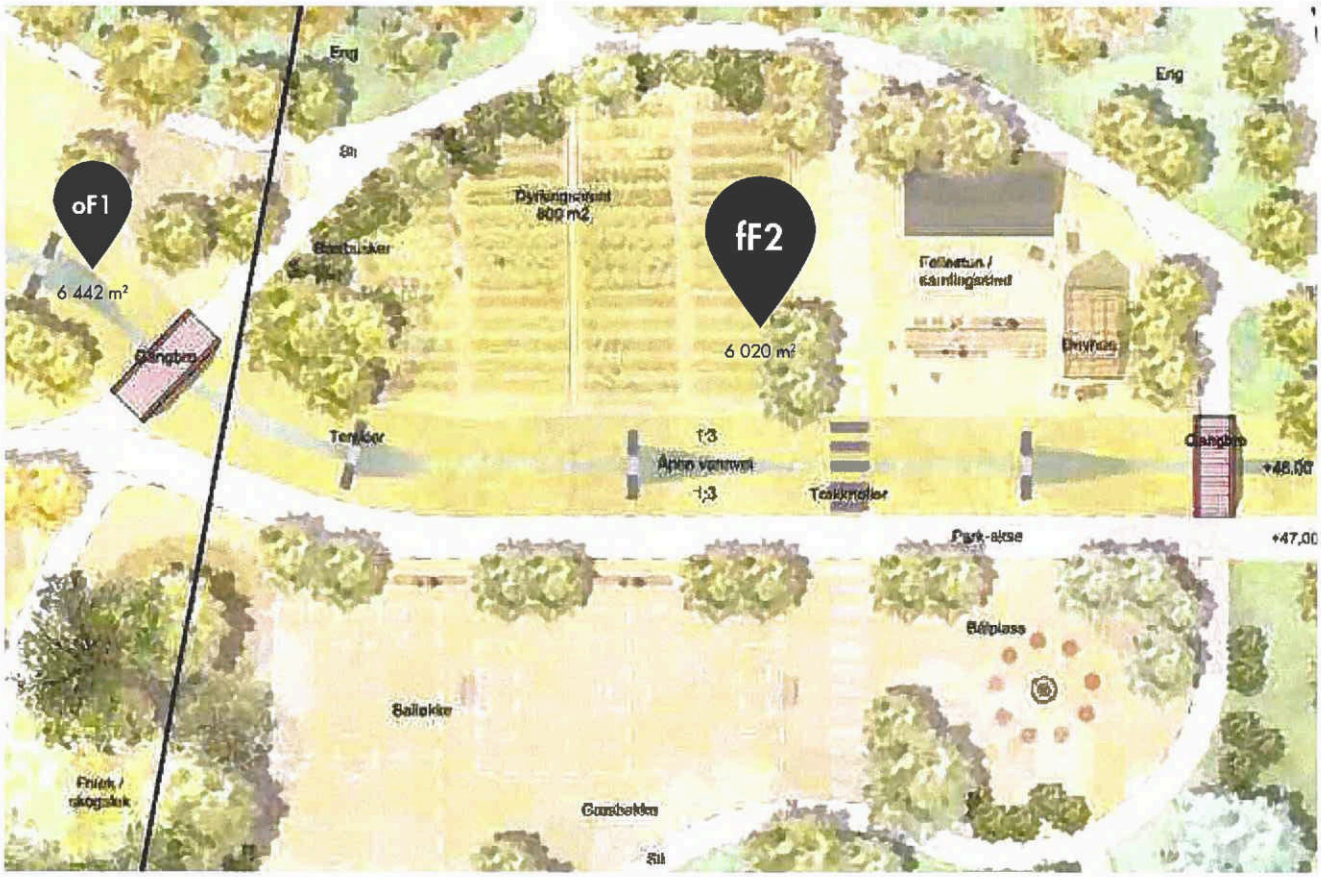
Tenk deg å servere gjester en salat som bugner av masse forskjellige typer salat, urter og spiselige blomster- og fortelle dem at du har dyrket det selv. At barna tusler bort i kjøkkenhagen og tar seg noen modne jordbær. Og at du kan reise på ferie med god samvittighet fordi du vet at noen tar seg av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

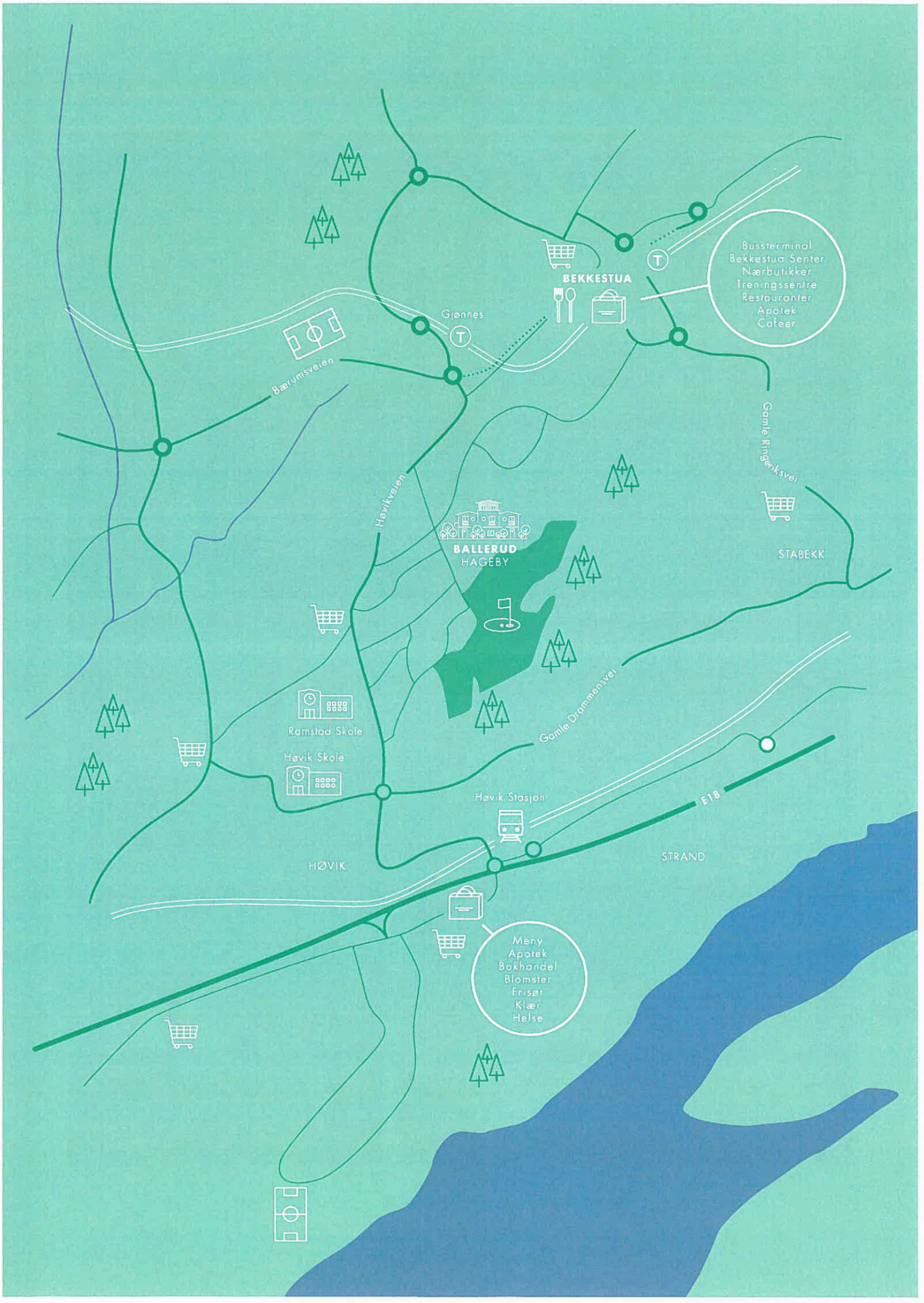
Slik får du og familien muligheten til å lære mer om økologisk dyrking, dele innsats og opplevelser ute i et trivelig miljø, og delta i et sosialt fellesskap rundt det å dyrke jorden og høste egne grønnsaker.

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.


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



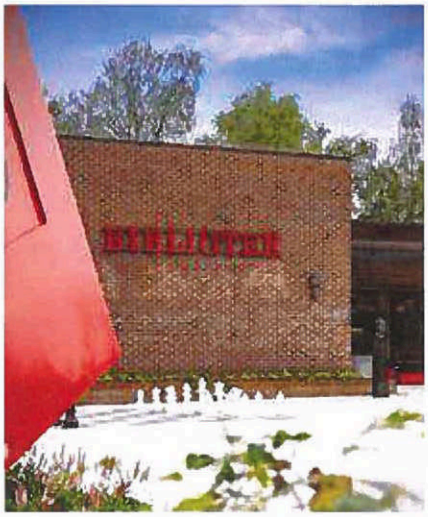


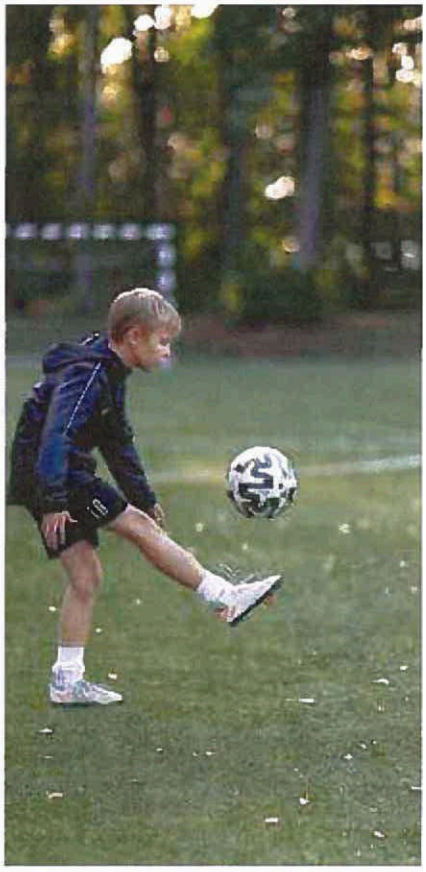


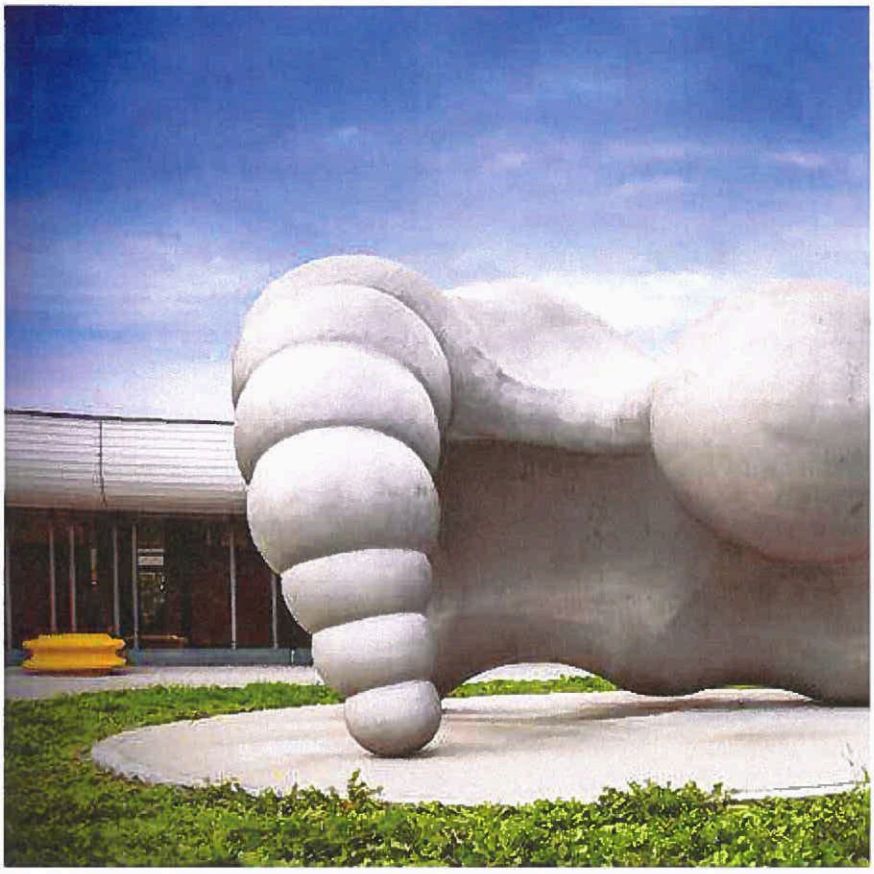












Primære transportmidler

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

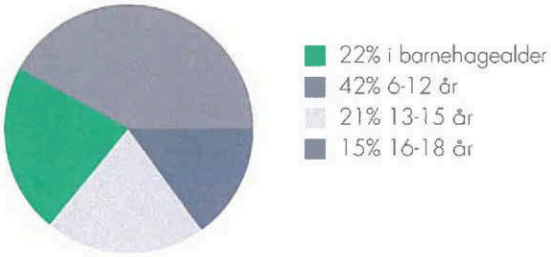
Varer/Tjenester

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%



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

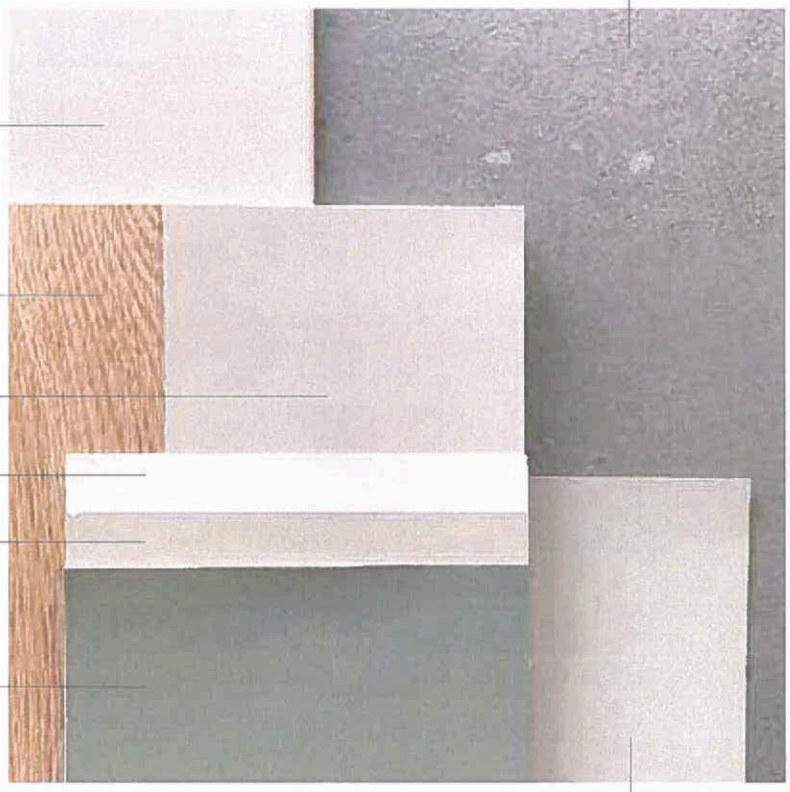
Parkett:
Lys eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Letthet 1624

Vegg stue/kjøkken:
Silke 0486

Vegg gang/soverom:
Treasure 7628



Kjøkkenfronter:







POULSSON

Baderomsinnredning:
Servantskap med front i slett, glatt utførelse.

Gulv baderom:
Flis 60x60 cm

Vegg baderom:
Flis 10x10 cm

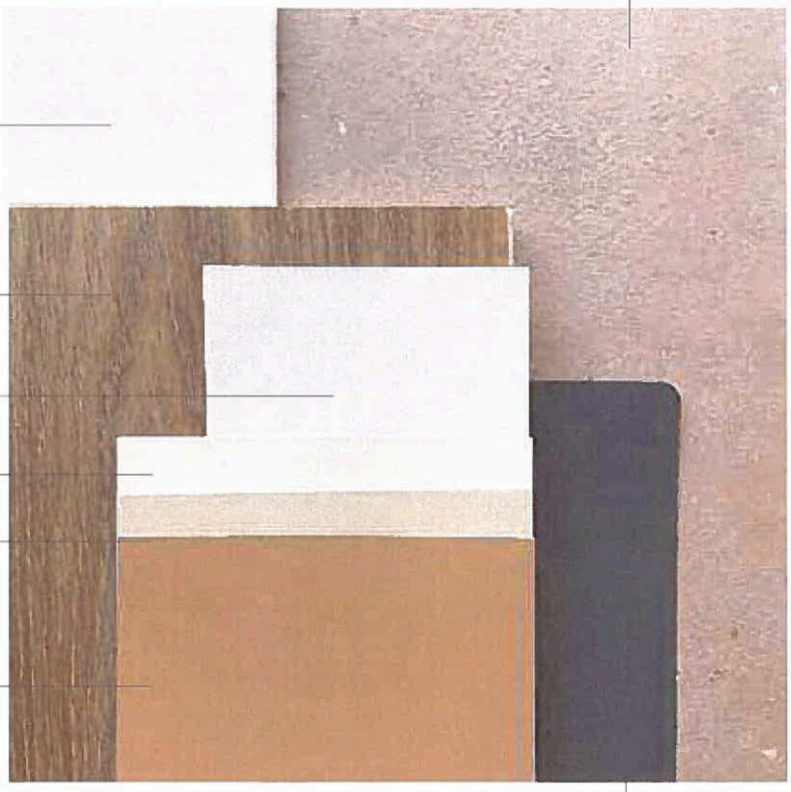
Parkett:
Mørk eik

Dører og lister:
Blek Sand 1016

Himling:
Gentle Whisper 12182

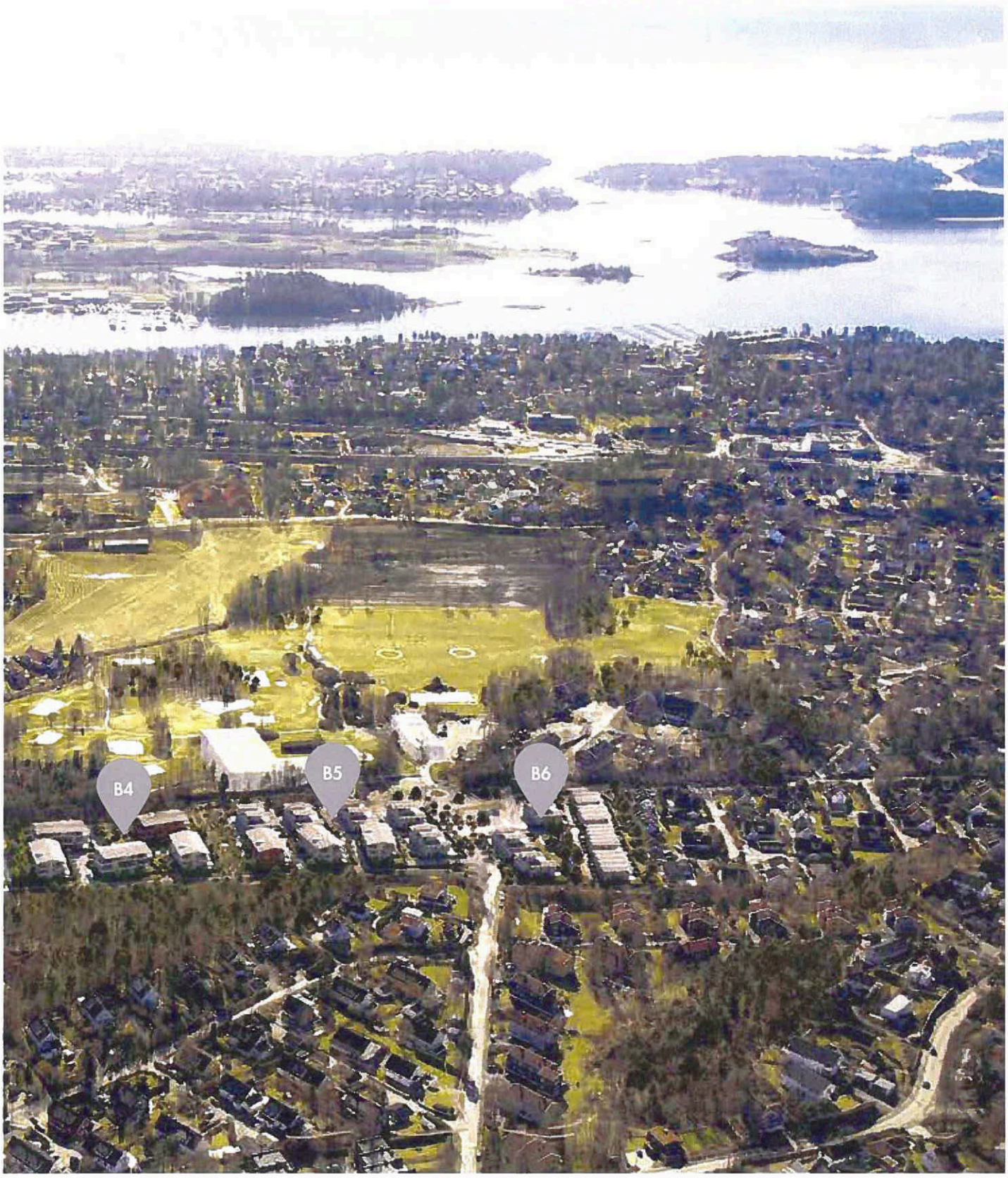
Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961

Vegg stue/kjøkken:
Raw Canvas 10961



Kjøkkenfronter:

OMRÅDEBILDE

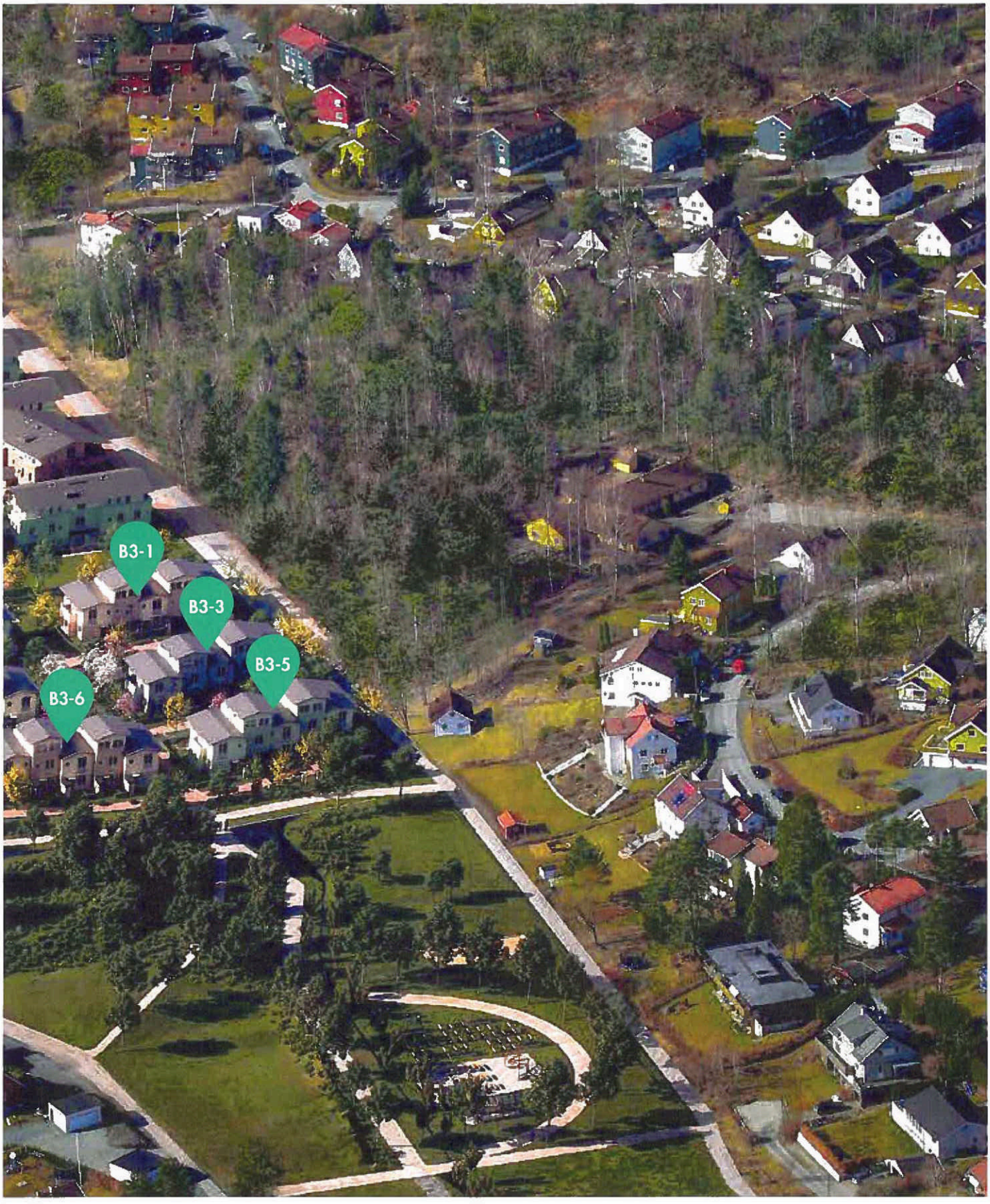


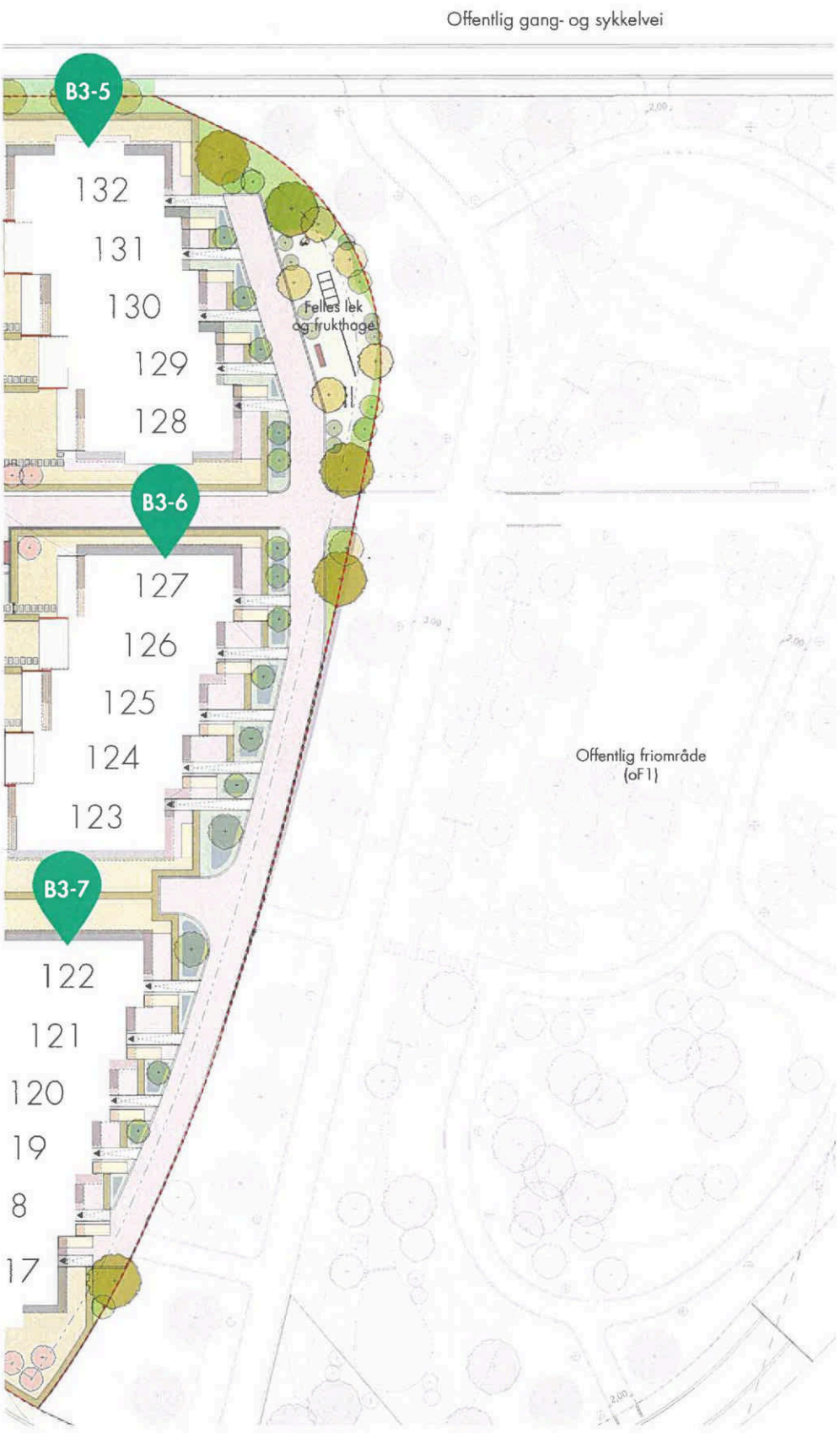


Alle fellesområdene fF2, fF3, fF4, fF5 og Allmenning/torg er felles friområder som eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby.

oF1: Park som eies av Bærum kommune.

OVERSIKTSBILDE





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

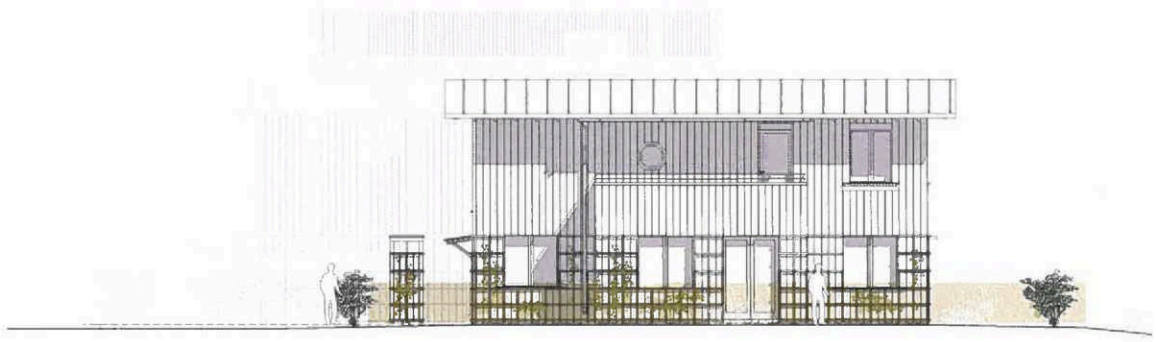
Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, kummer og liknende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng. Leveranse av gress, vegetasjon, lekeplasser og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





REKKE B3-2





101

FASADE NORDVEST



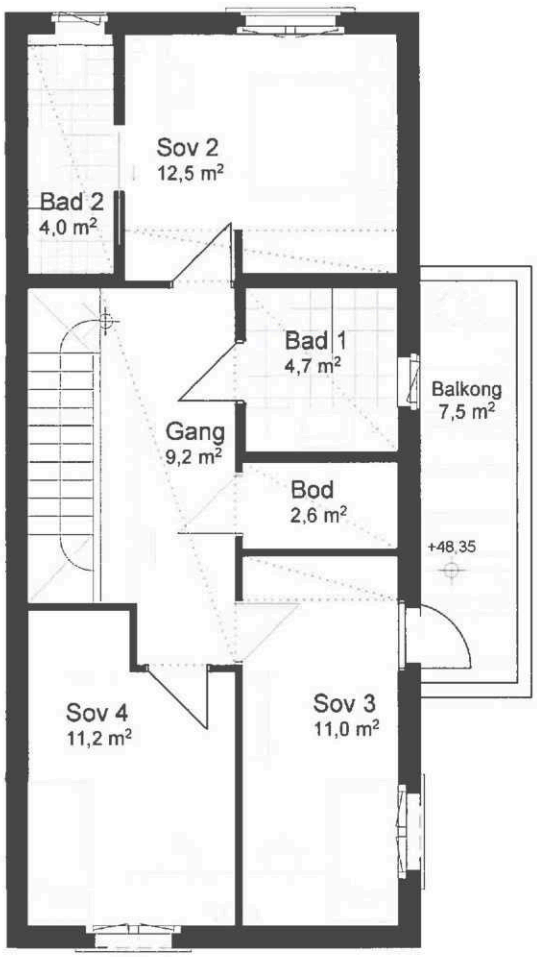
97

FASADE SØRØST

PLANTEGNINGER
REKKE B3-2



2. ETG



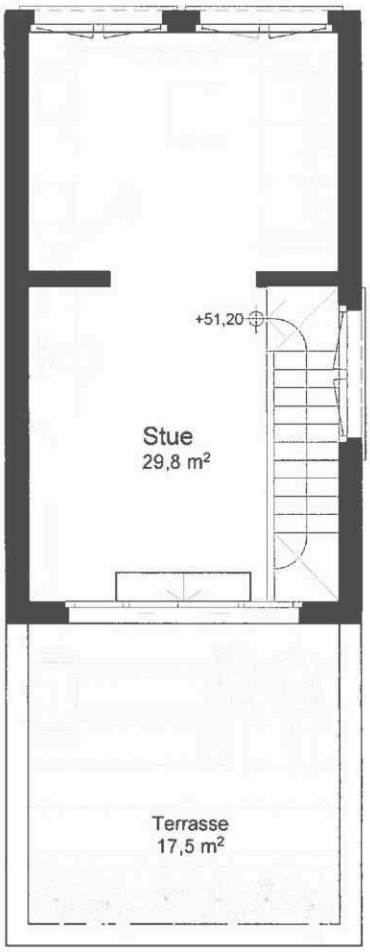
5 ROM
138,5 M² BRA

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



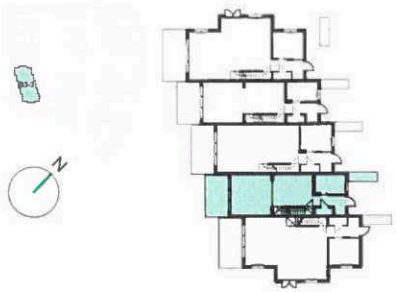


3. ETG



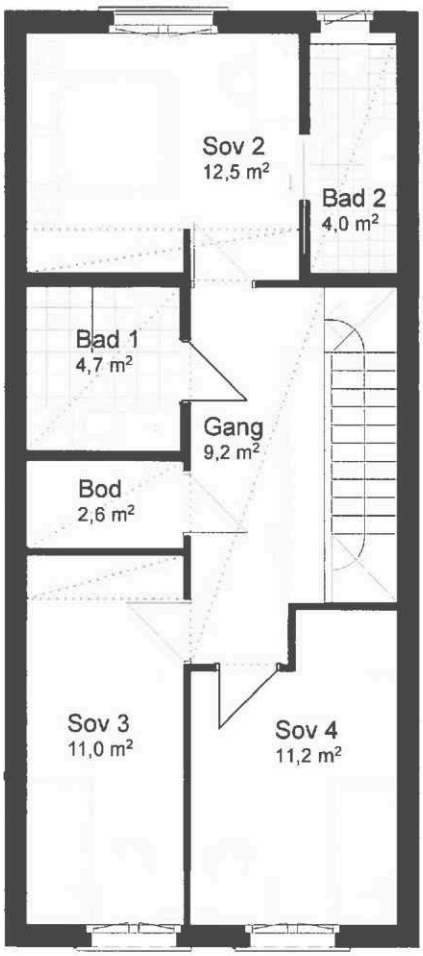
6 ROM
144,5 M² BRA

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





2. ETG



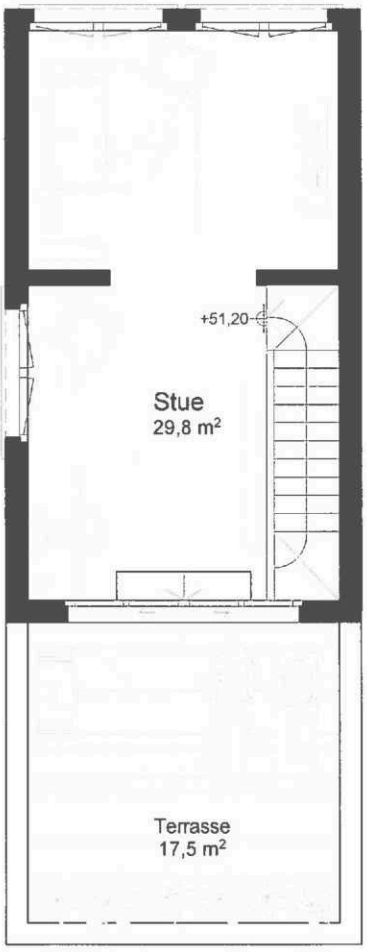
5 ROM
130 M² BRA

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



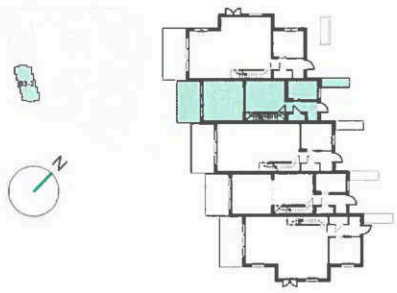


3. ETG



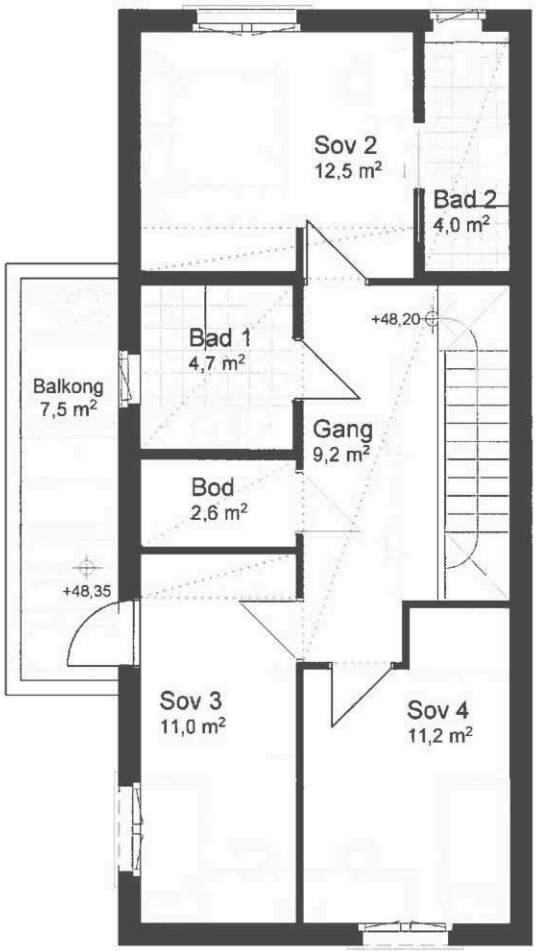
6 ROM
144,5 M² BRA

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





2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

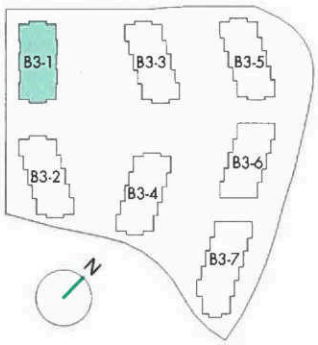
ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	85,5 m²







REKKE B3-1





106

FASADE NORDVEST



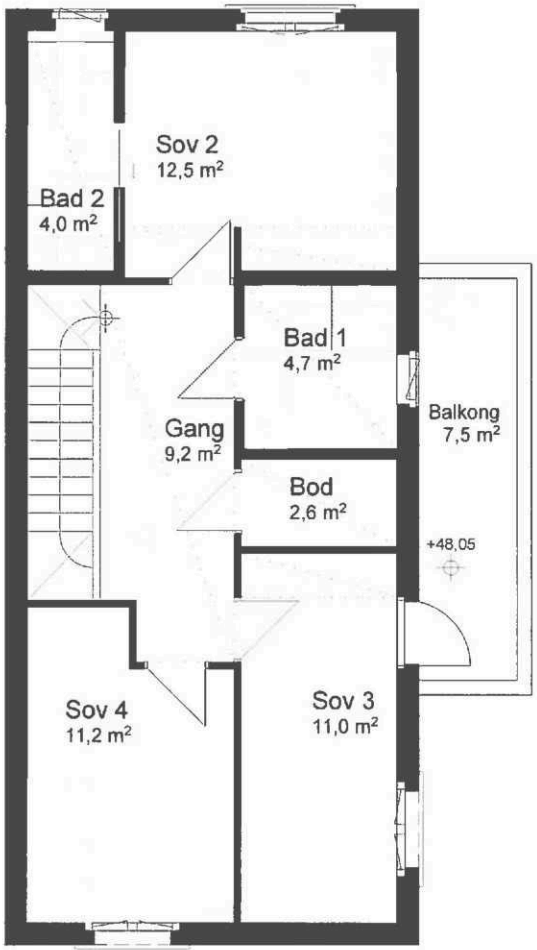
102

FASADE SØRØST

PLANTEGNINGER
REKKE B3-1

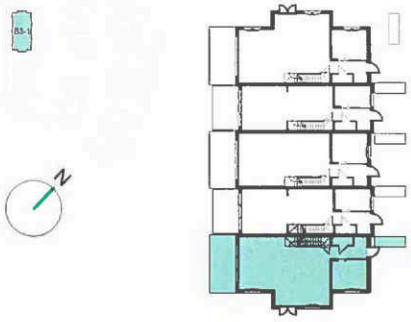


2. ETG



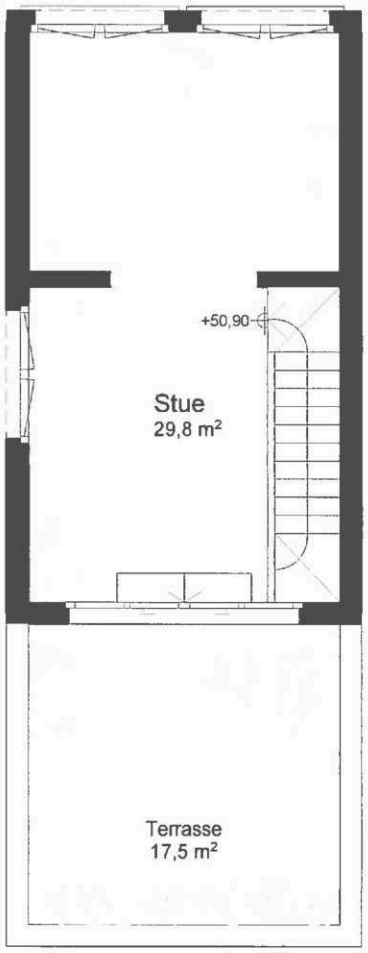
5 ROM
138,5 M² BRA

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



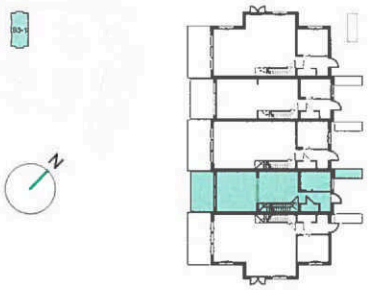


3. ETG



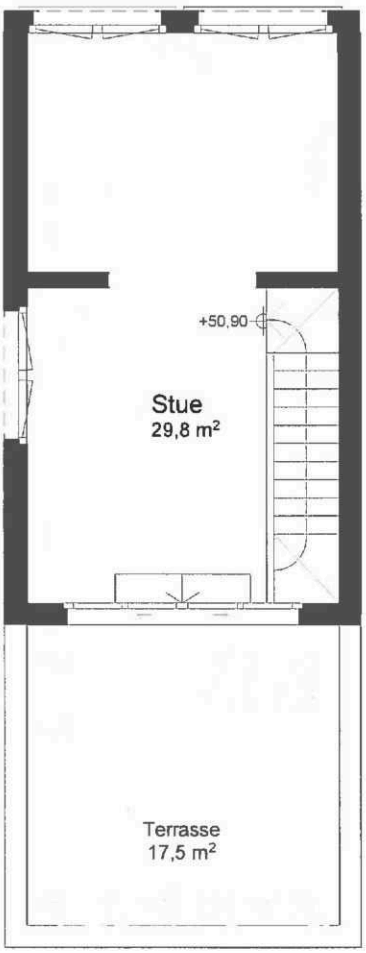
6 ROM
144,5 M² BRA

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



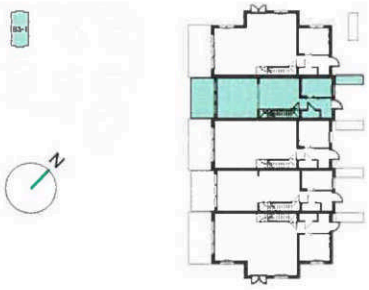


3. ETG



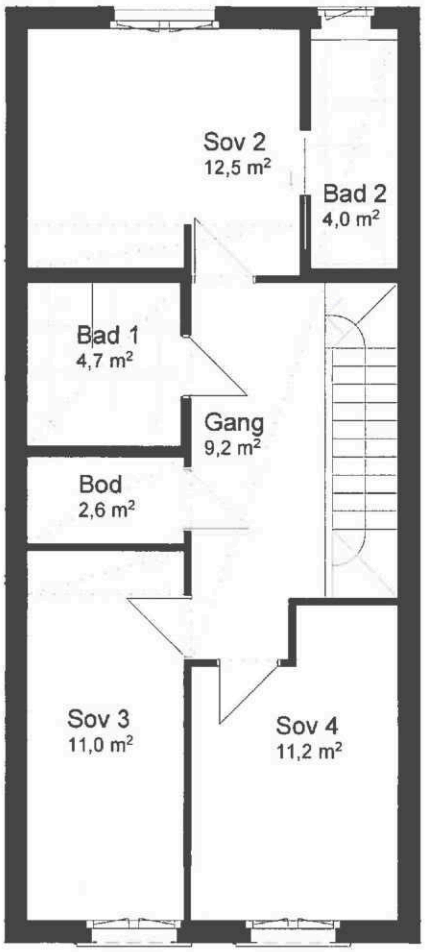
6 ROM
144,5 M² BRA

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



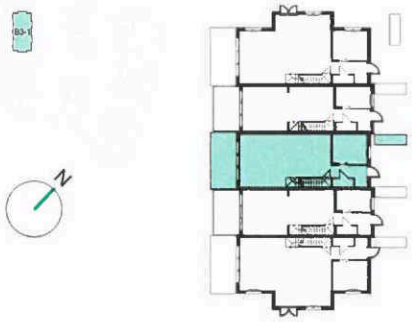


2. ETG



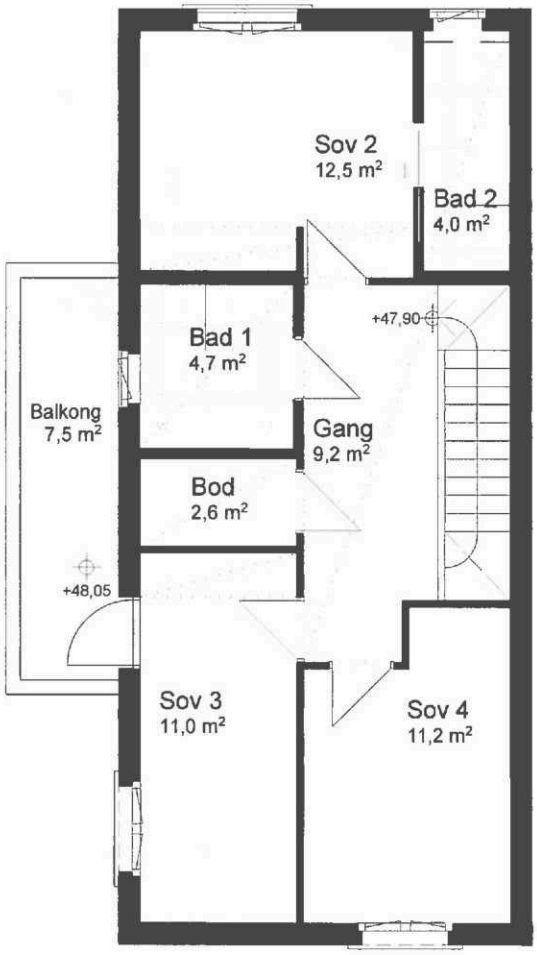
5 ROM
130 M² BRA

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





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







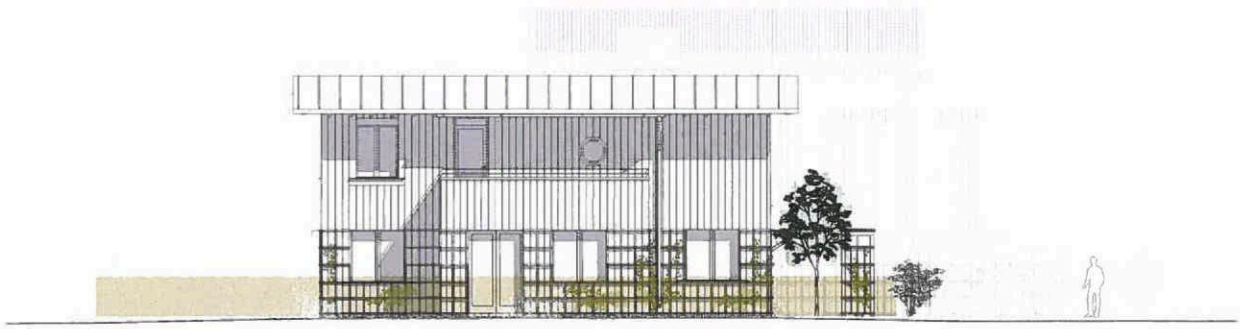
REKKE B3-4





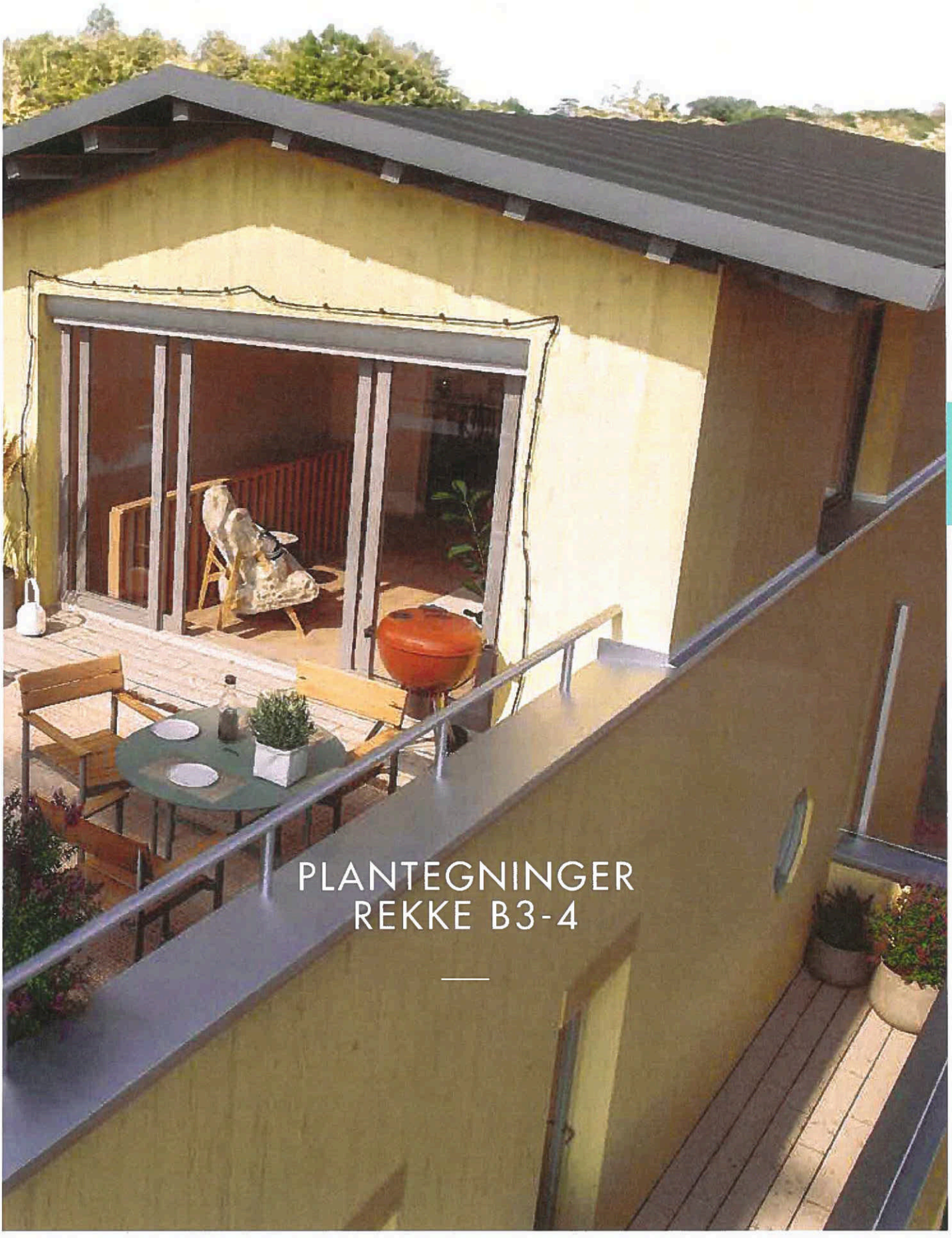
111

FASADE NORDVEST



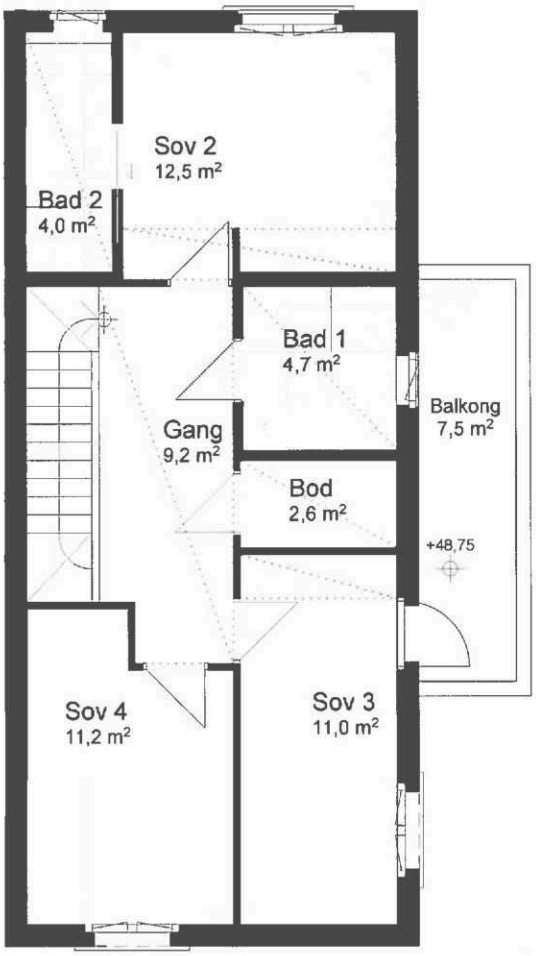
107

FASADE SØRØST



PLANTEGNINGER
REKKE B3-4

2. ETG



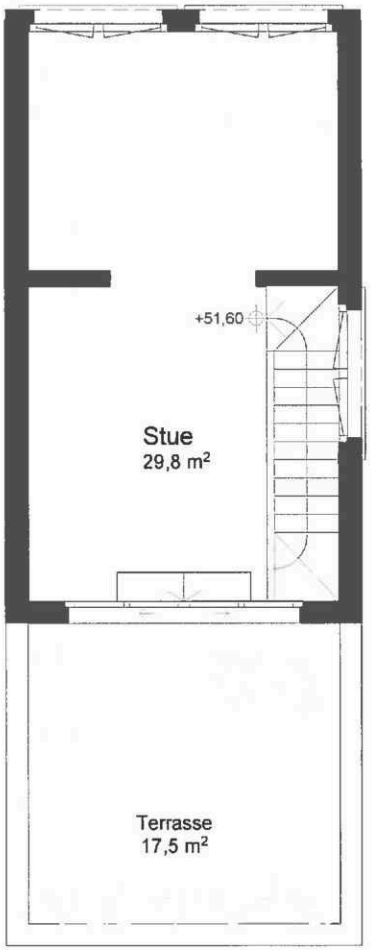
5 ROM
138,5 M² BRA

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



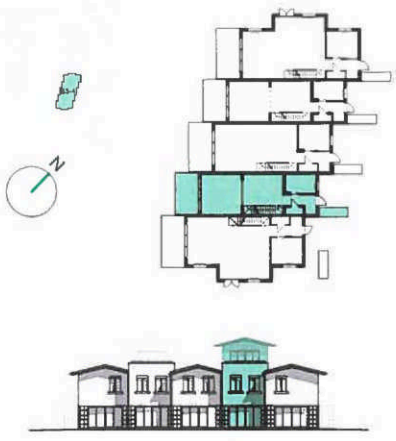


3. ETG

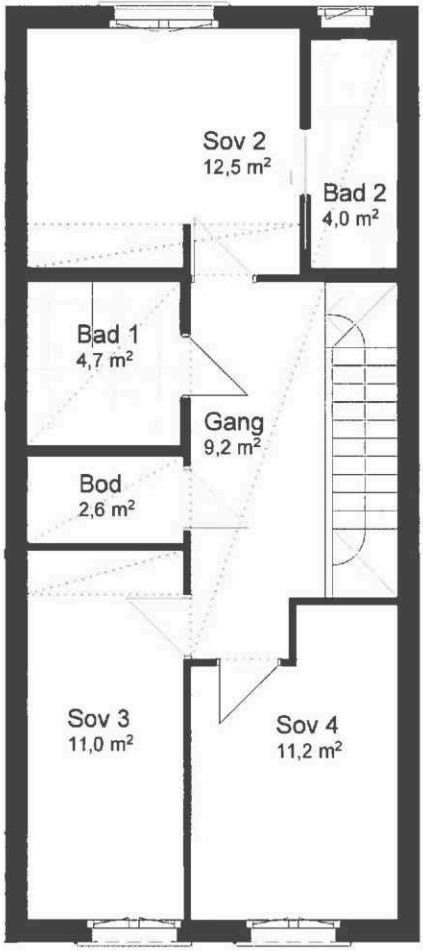


6 ROM
144,5 M² BRA

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



2. ETG



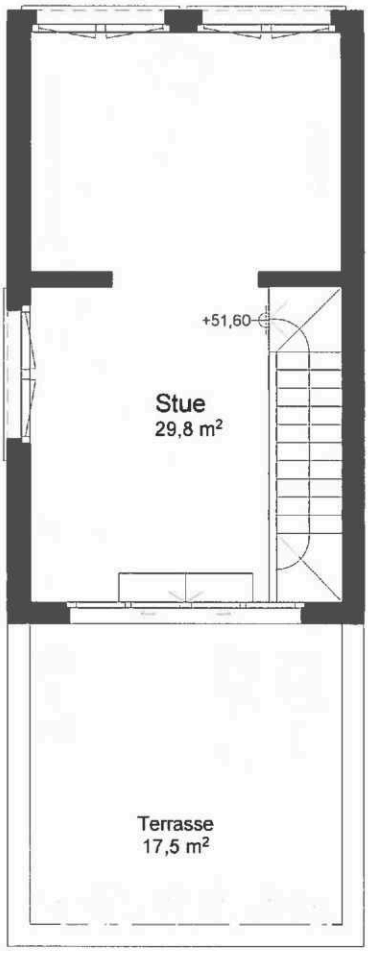
5 ROM
130 M² BRA

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





3. ETG



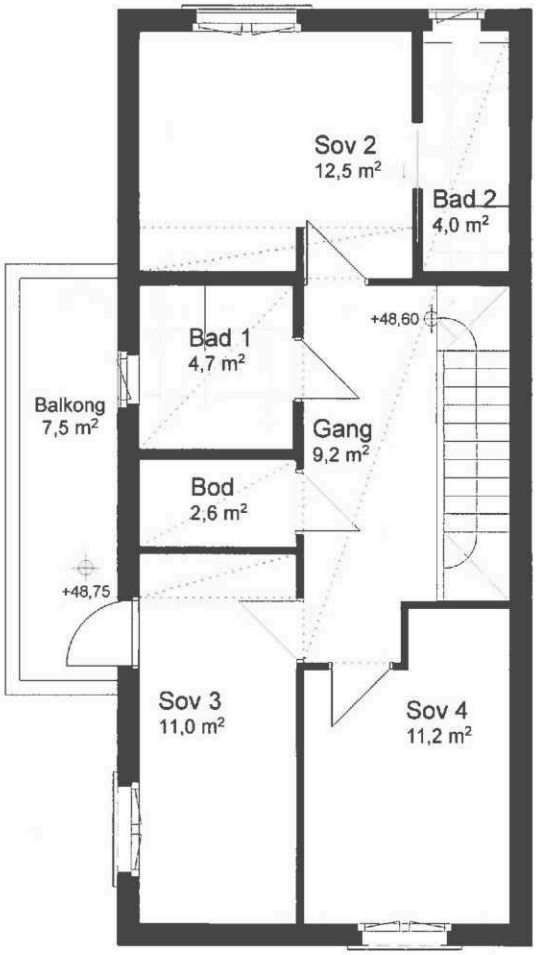
6 ROM
144,5 M² BRA

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



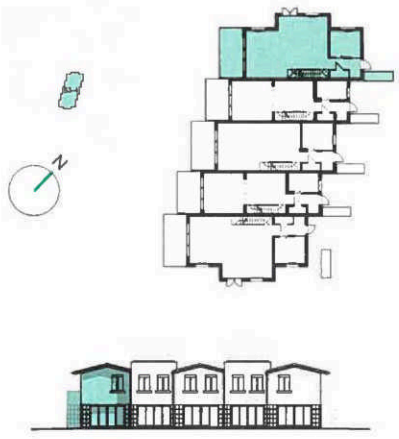


2. ETG



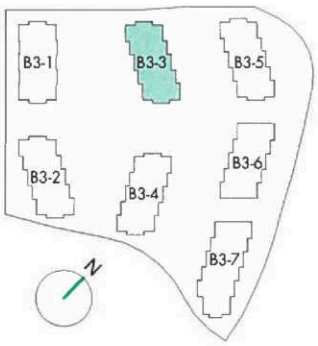
5 ROM
138,5 M² BRA

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





116

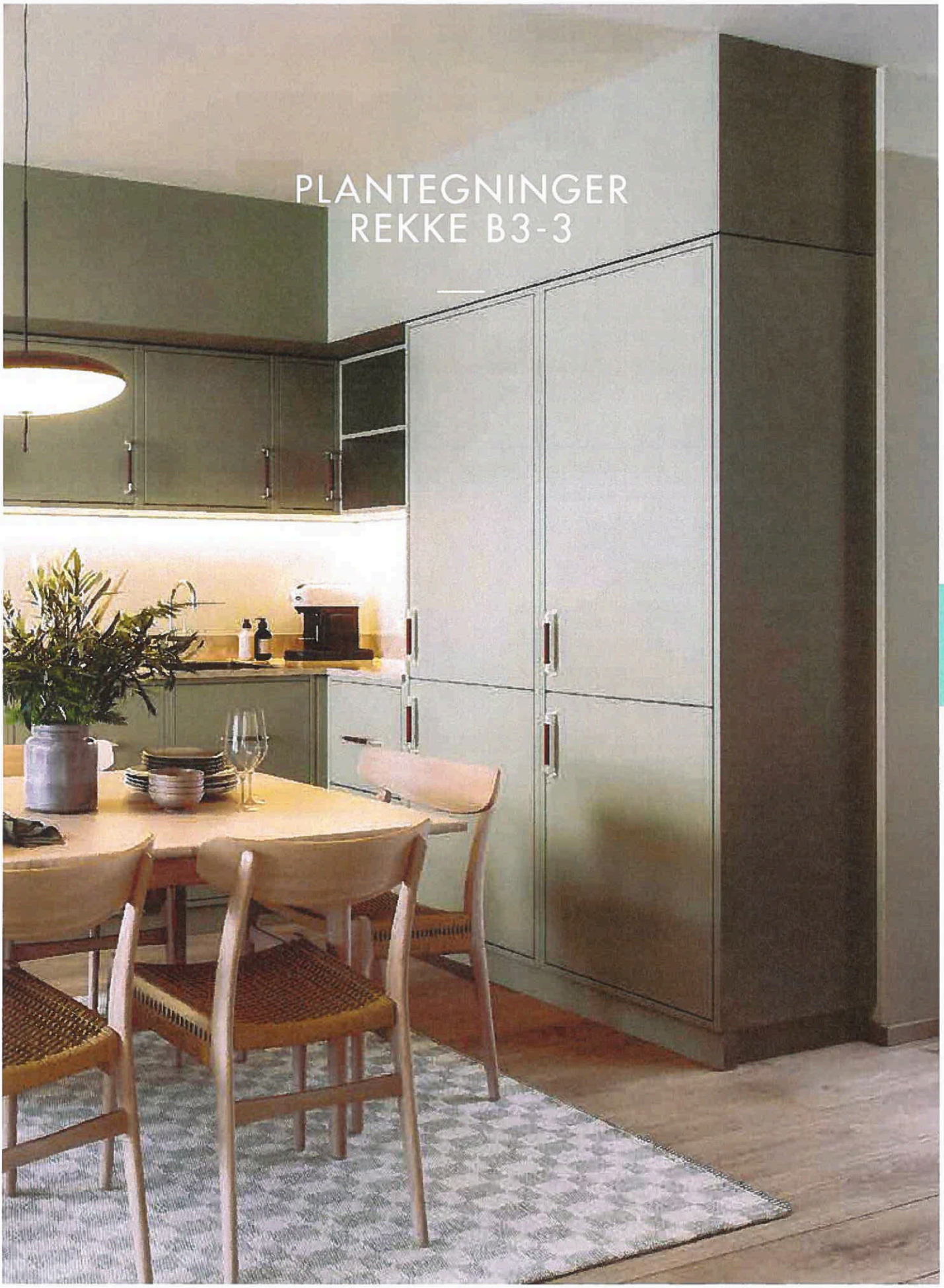
FASADE NORDVEST



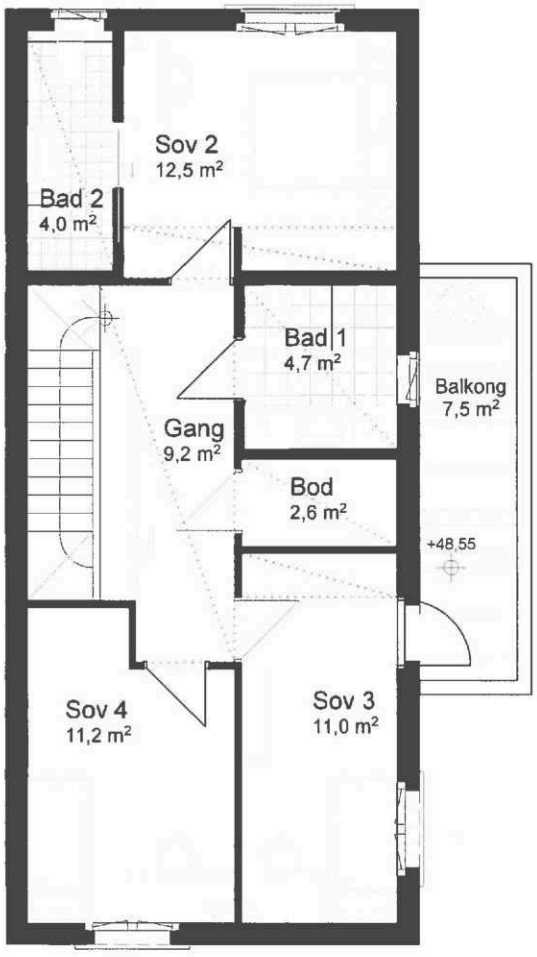
112

FASADE SØRØST

PLANTEGNINGER REKKE B3-3



2. ETG



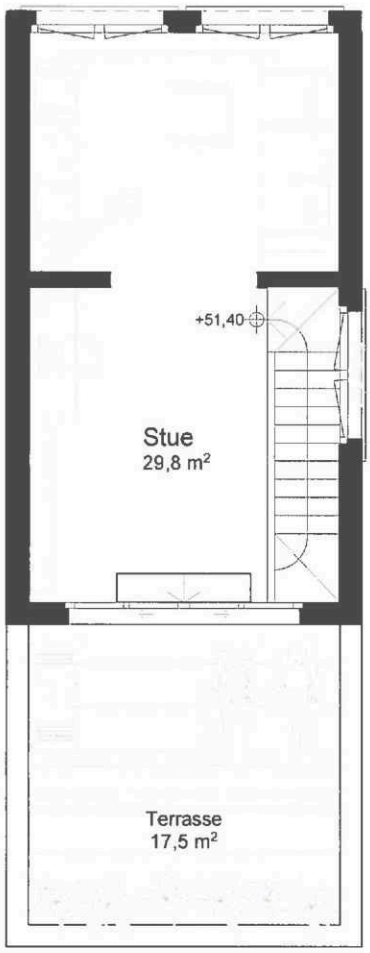
5 ROM
138,5 M² BRA

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





3. ETG



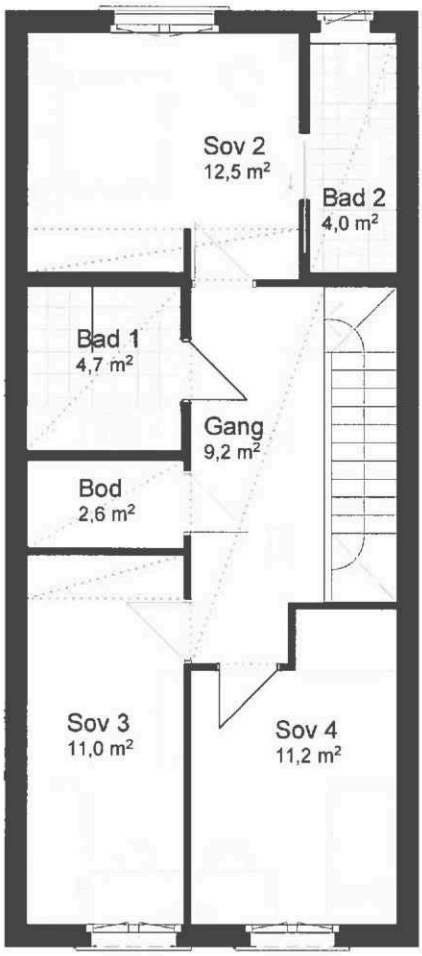
6 ROM
144,5 M² BRA

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



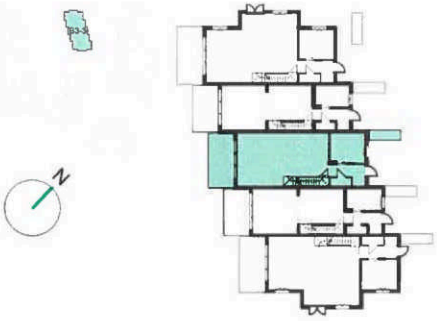


2. ETG



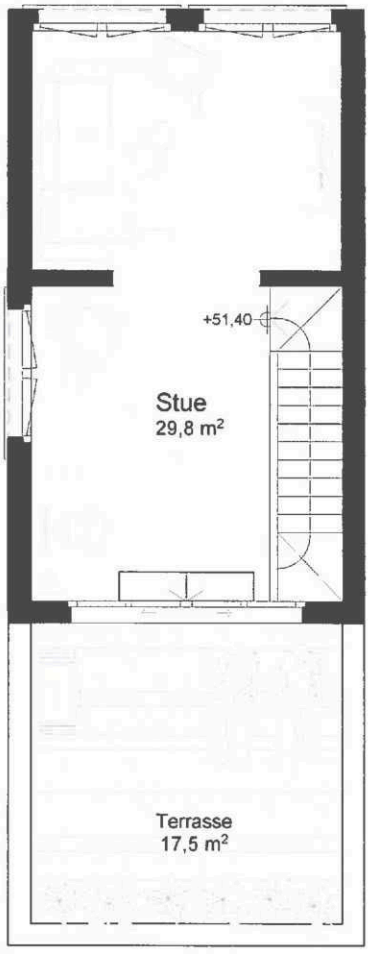
5 ROM
130 M² BRA

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





3. ETG



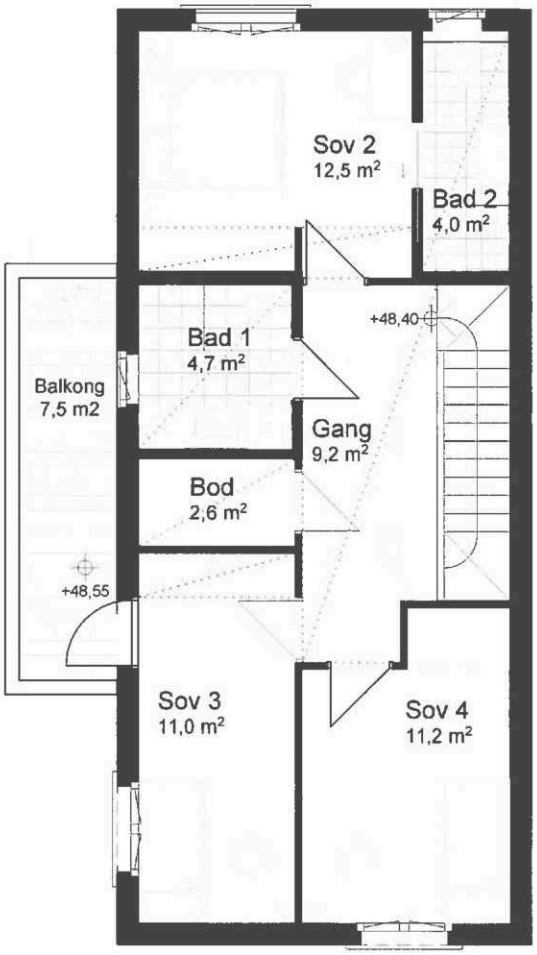
6 ROM
144,5 M² BRA

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



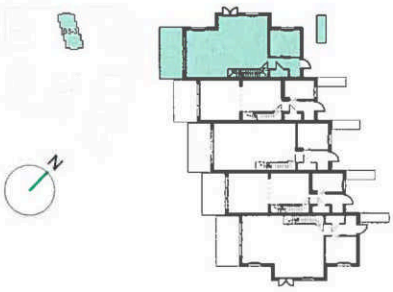


2. ETG



5 ROM
138,5 M² BRA

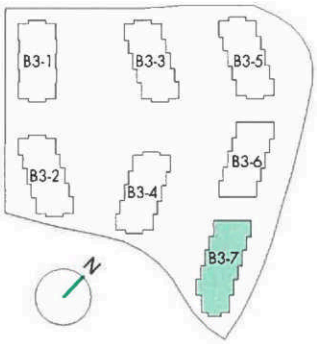
ETASJER:	2
BRA-i:	133,5 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
BALKONG (TBA):	7,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	115 m²







REKKE B3-7





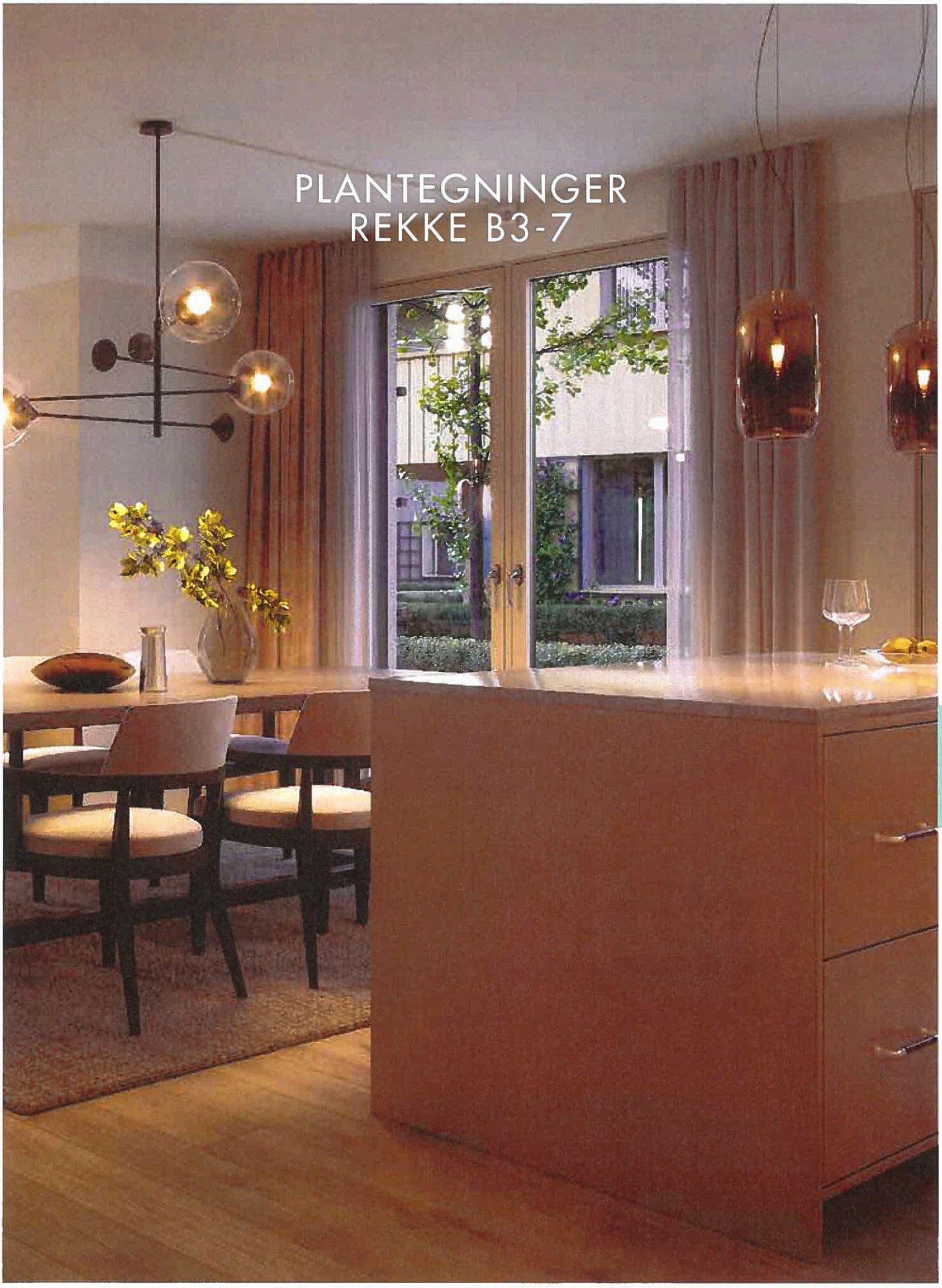
122

FASADE NORDVEST



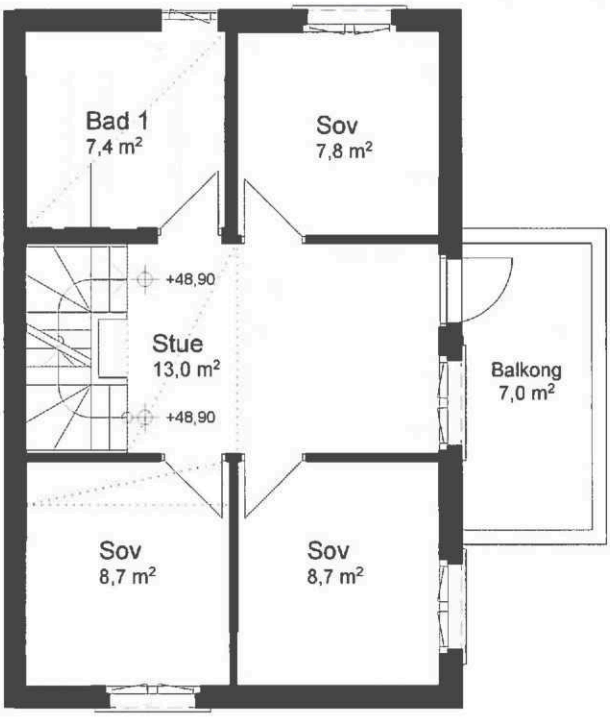
117

FASADE SØRØST

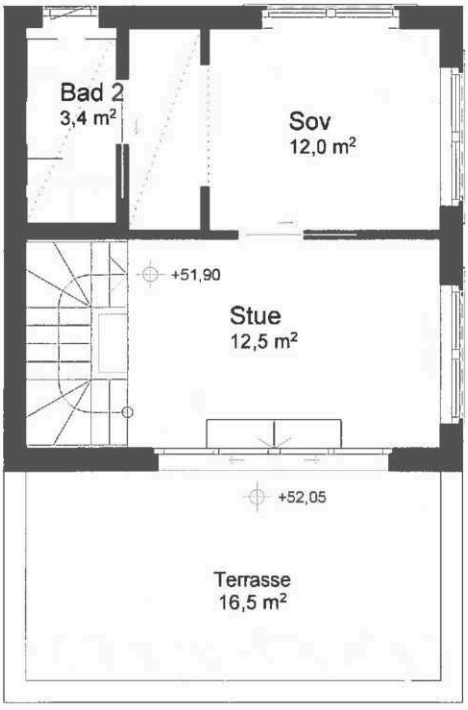


PLANTEGNINGER
REKKE B3-7

2. ETG

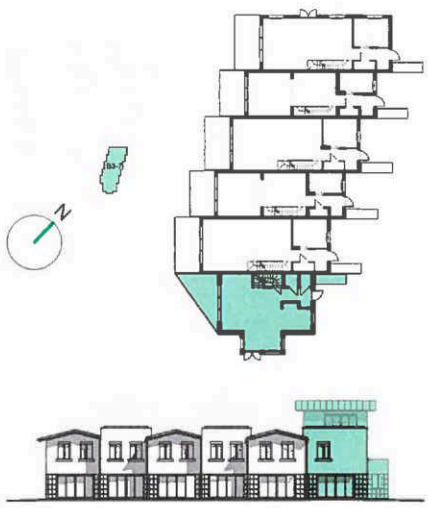


3. ETG



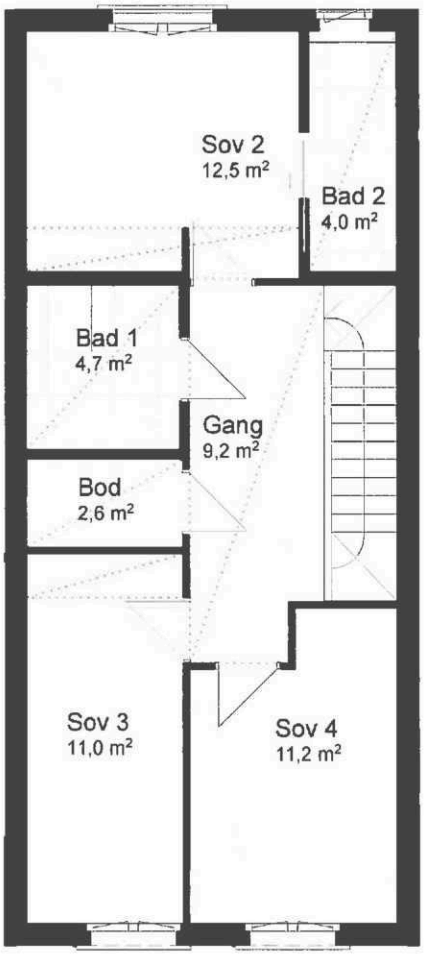
5 ROM
148 M² BRA

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



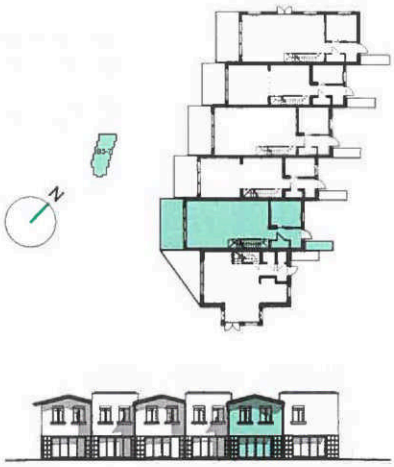
REKKE B3-7

2. ETG



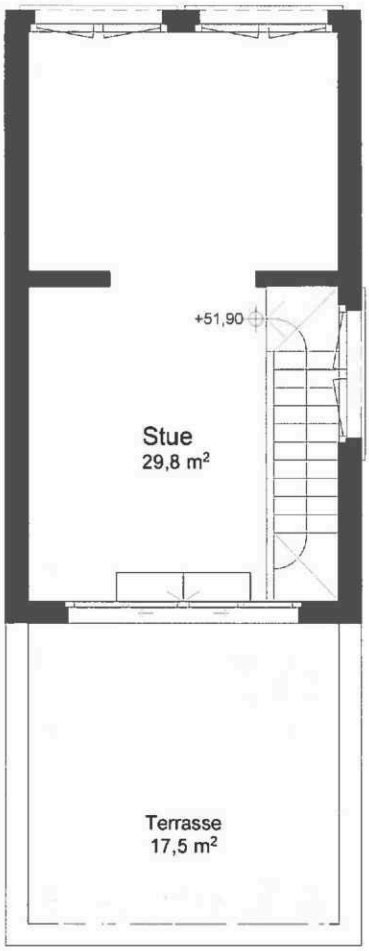
5 ROM
130 M² BRA

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



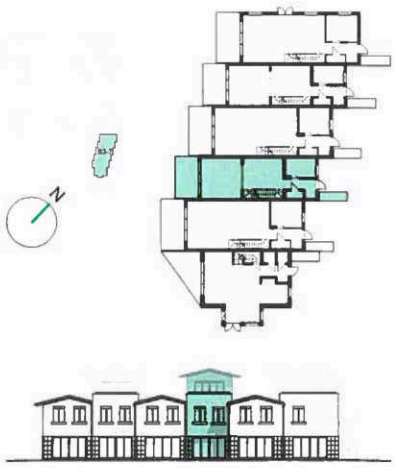
REKKE B3-7

3. ETG



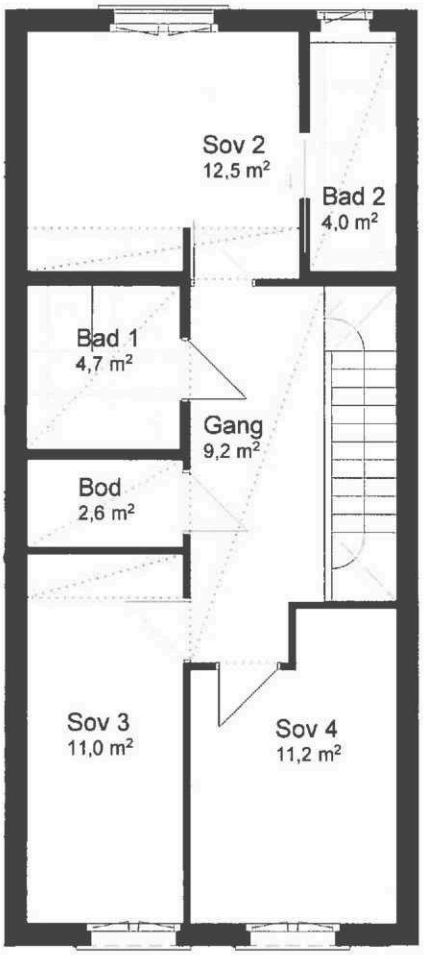
6 ROM
144,5 M² BRA

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



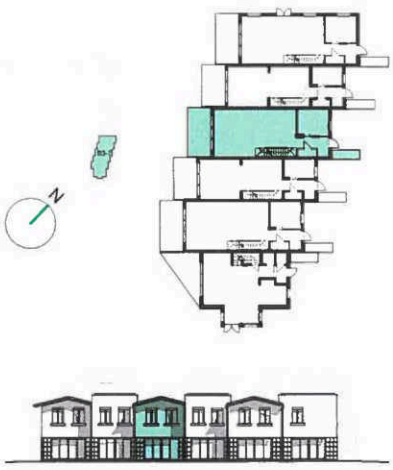
REKKE B3-7

2. ETG

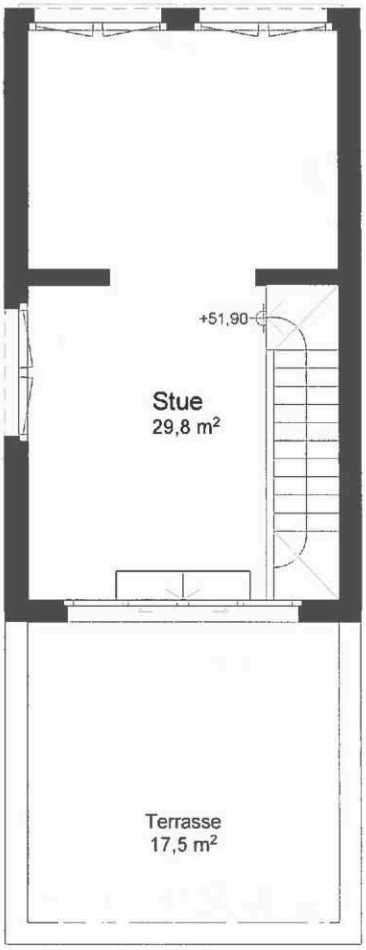


5 ROM
130 M² BRA

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

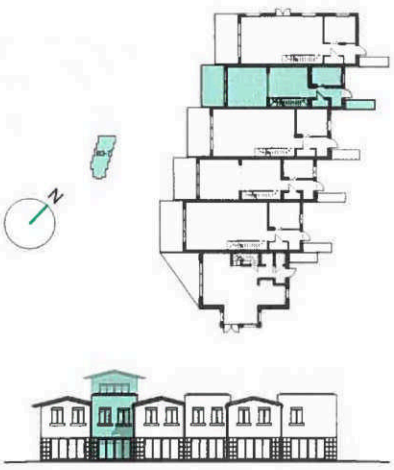


3. ETG

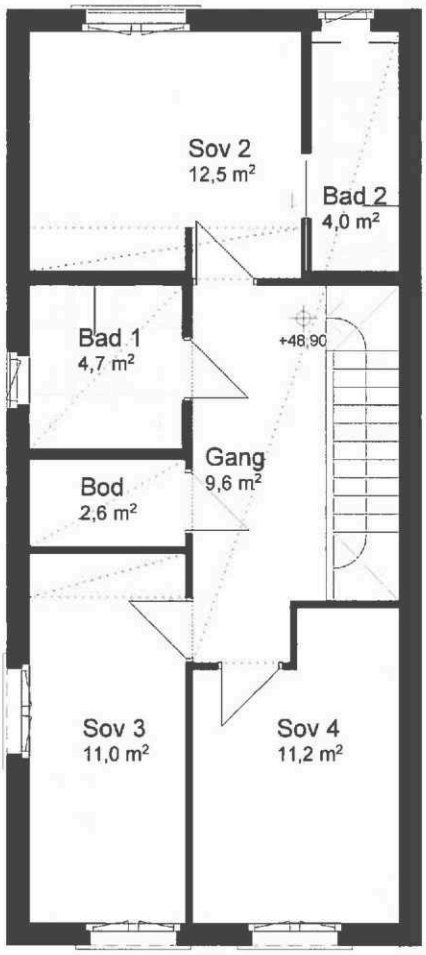


6 ROM
144,5 M² BRA

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

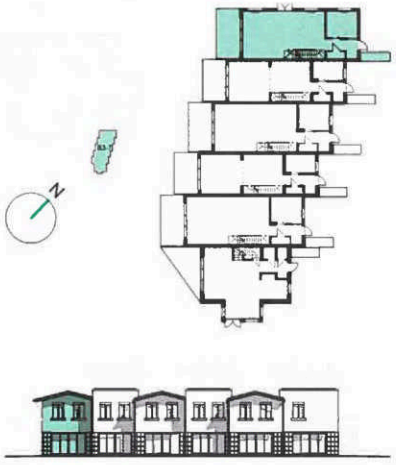


2. ETG



5 ROM
130 M² BRA

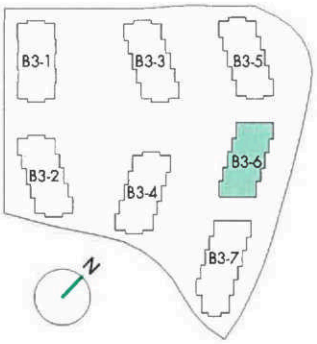
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	13,5 m²
HAGE (inkl. markterr):	122,5 m²



REKKE B3-7



REKKE B3-6





127

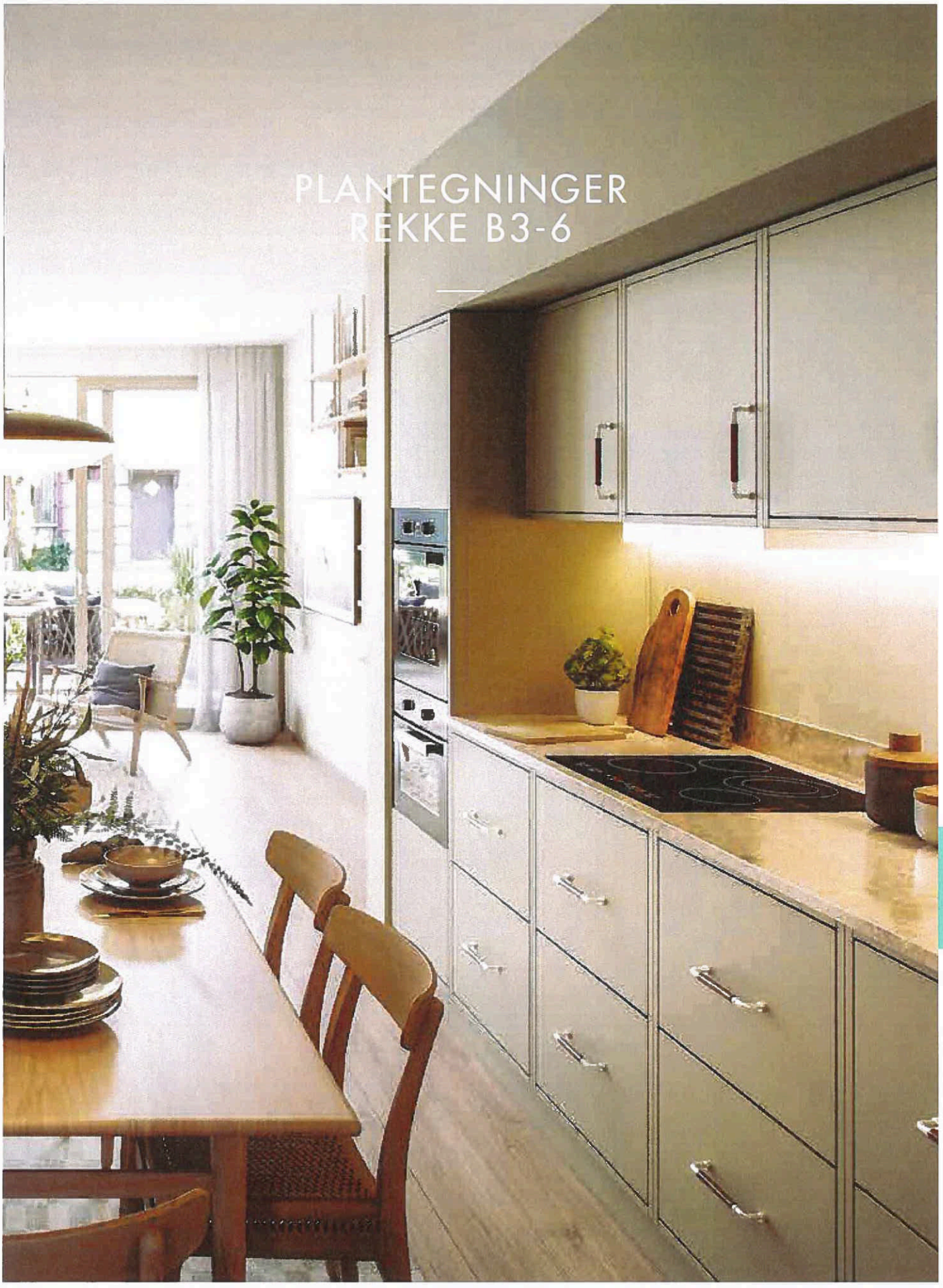
FASADE NORDVEST



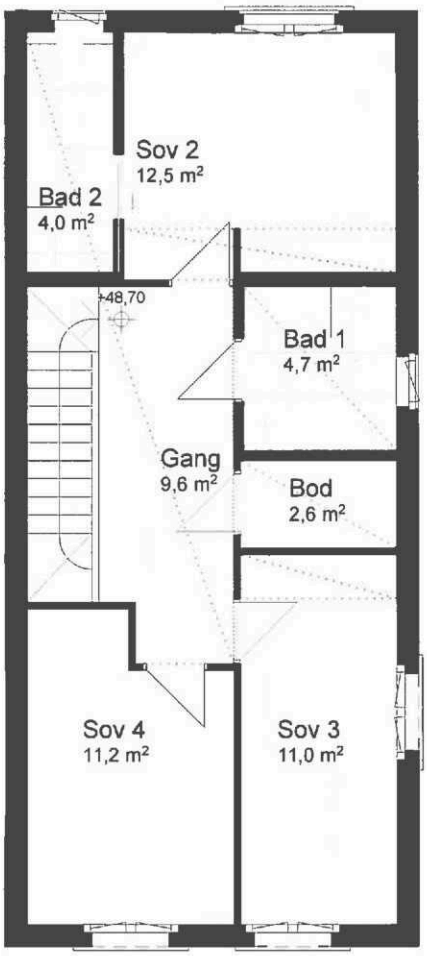
123

FASADE SØRØST

PLANTEGNINGER
REKKE B3-6



2. ETG



5 ROM
130 M² BRA

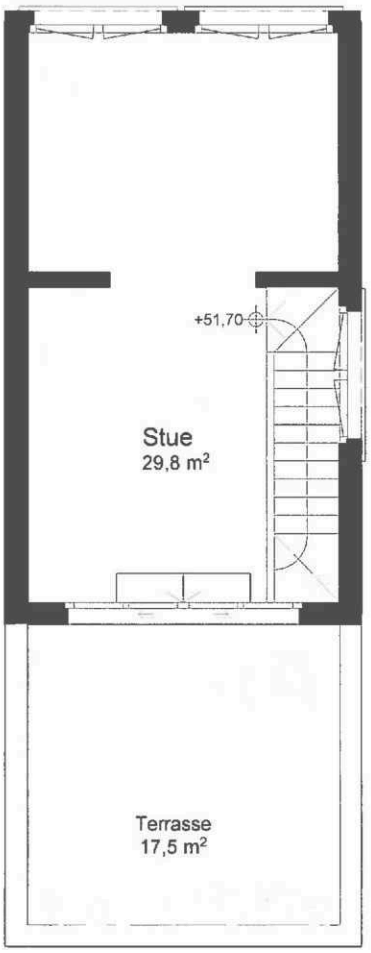
ETASJER:	2
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
MARKTERRASSE (TBA):	14 m²
HAGE (inkl. markterr):	119,5 m²





REKKE B3-6

3. ETG



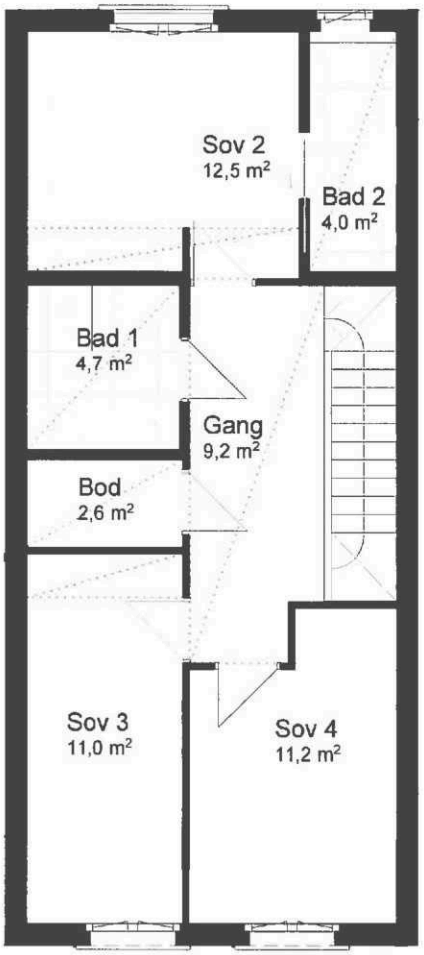
6 ROM
144,5 M² BRA

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





2. ETG



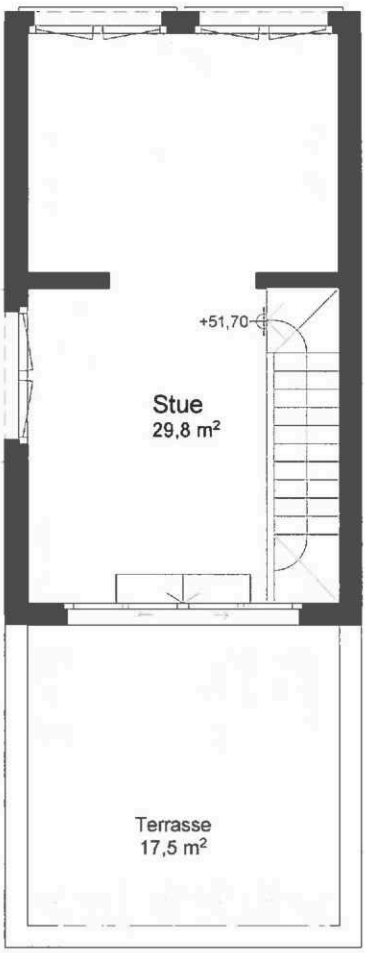
5 ROM
130 M² BRA

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



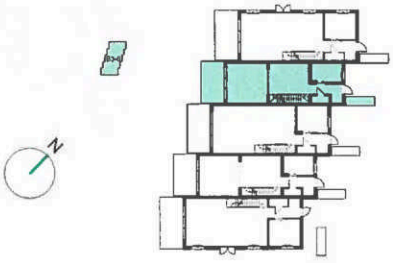


3. ETG



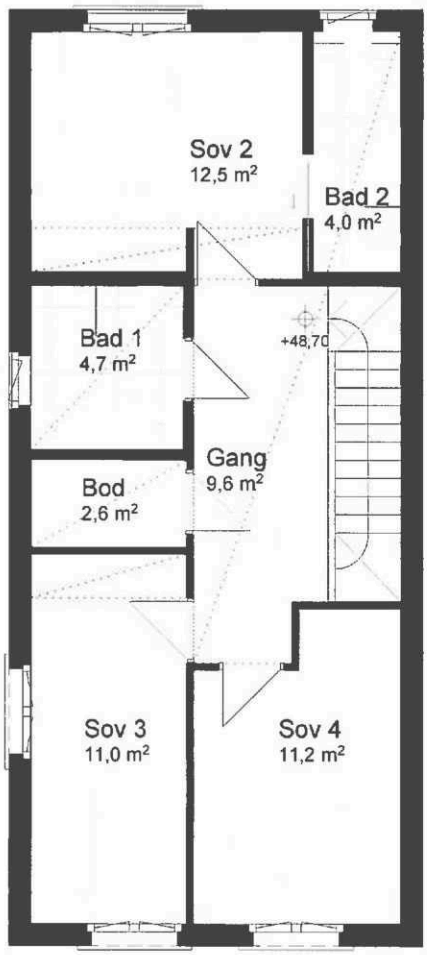
6 ROM
144,5 M² BRA

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





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

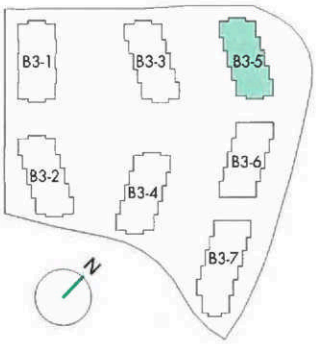


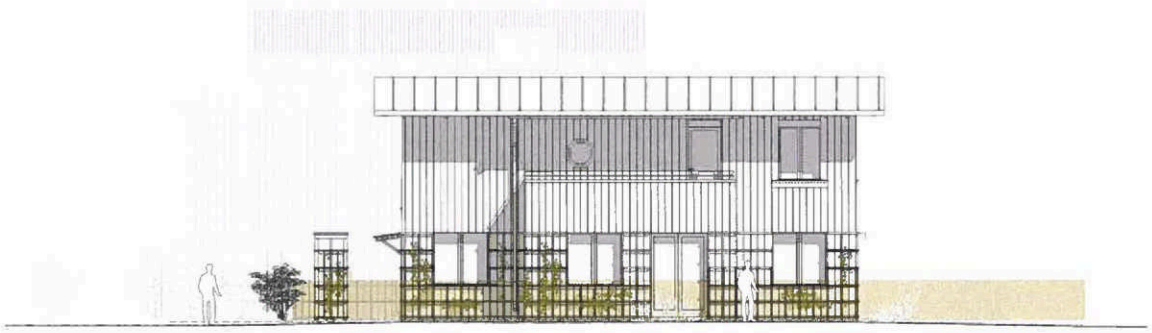




REKKE B3-5

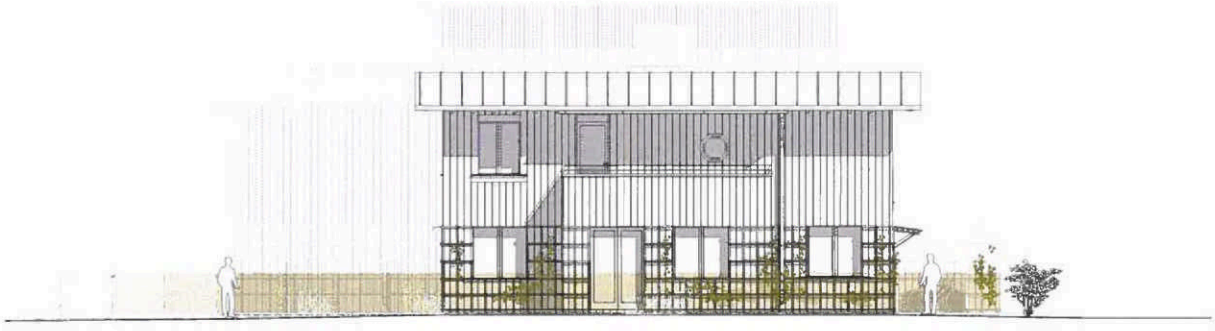
FASADER - REKKE B3-5





132

FASADE NORDVEST



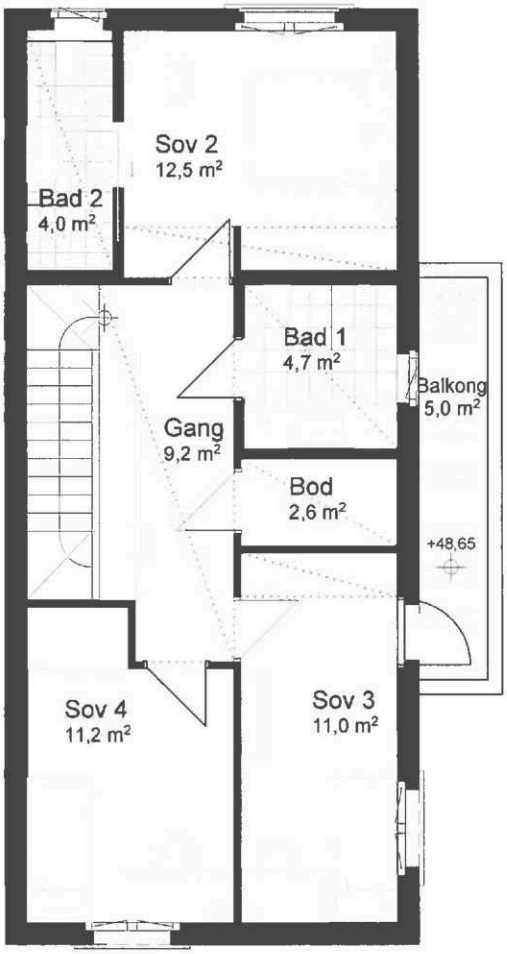
128

FASADE SØRØST



PLANTEGNINGER
REKKE B3-5

2. ETG



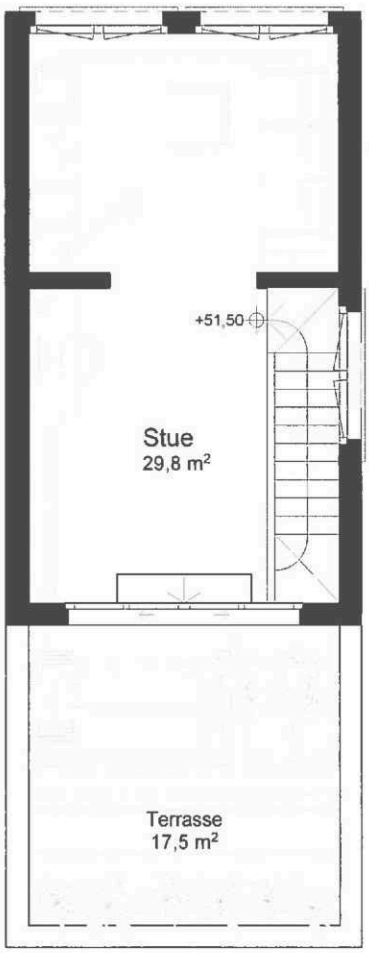
5 ROM
136,5 M² BRA

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





3. ETG



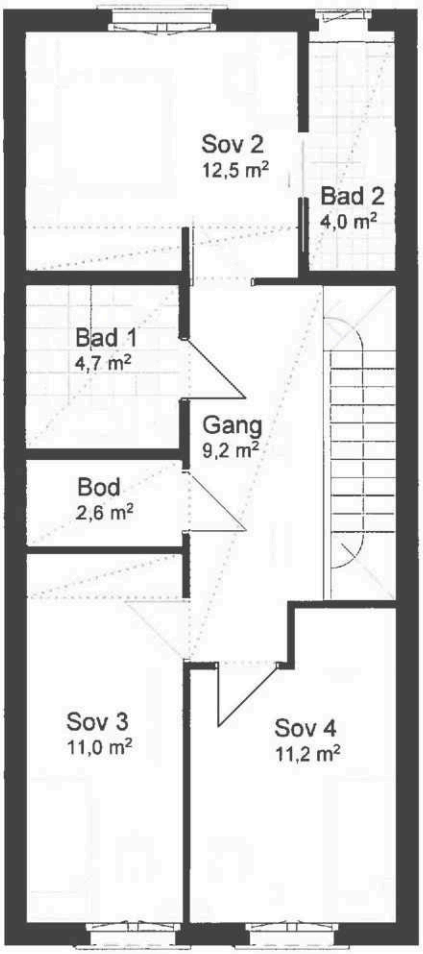
6 ROM
144,5 M² BRA

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





2. ETG



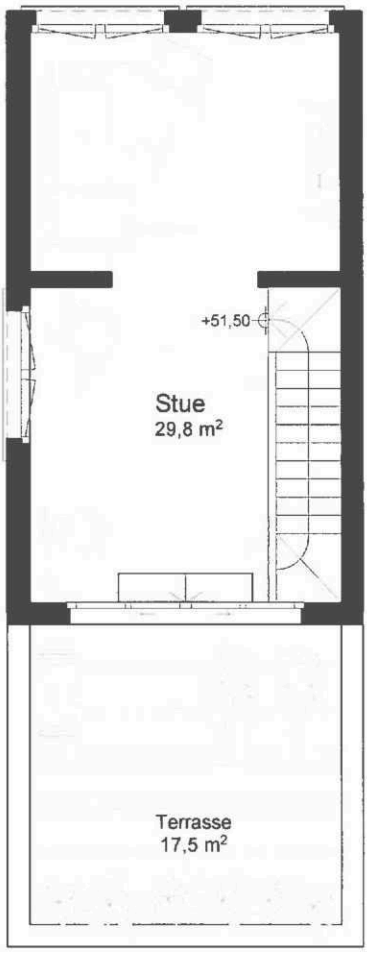
5 ROM
130 M² BRA

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





3. ETG



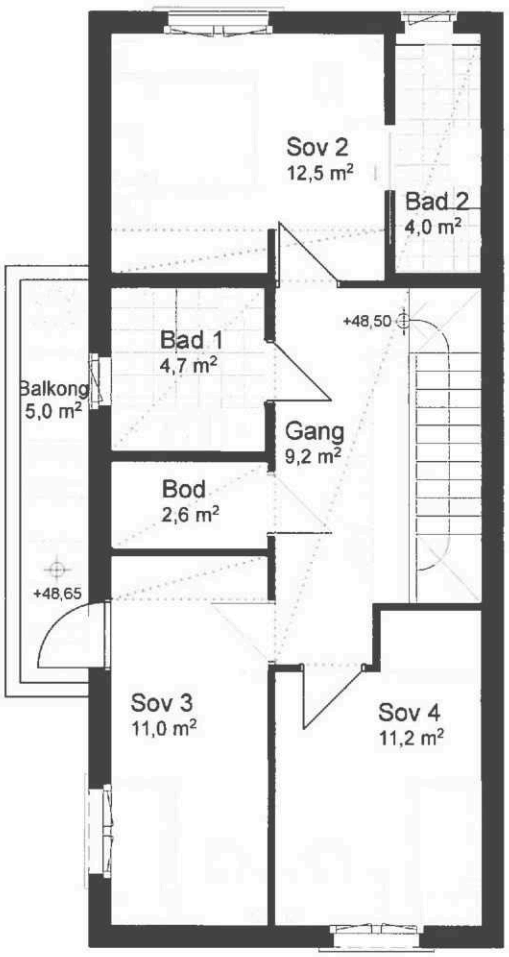
6 ROM
144,5 M² BRA

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





2. ETG

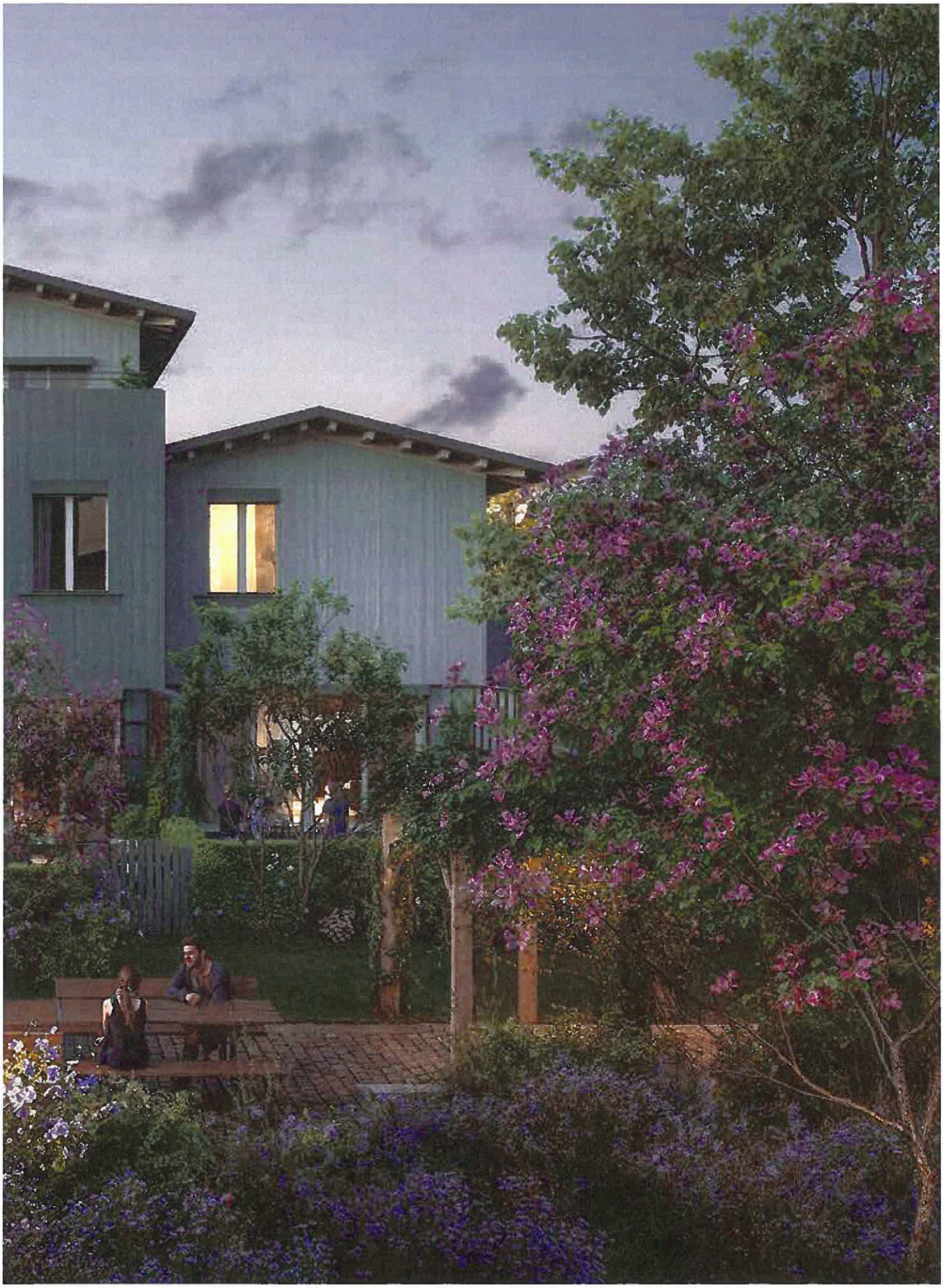


5 ROM
136,5 M² BRA

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



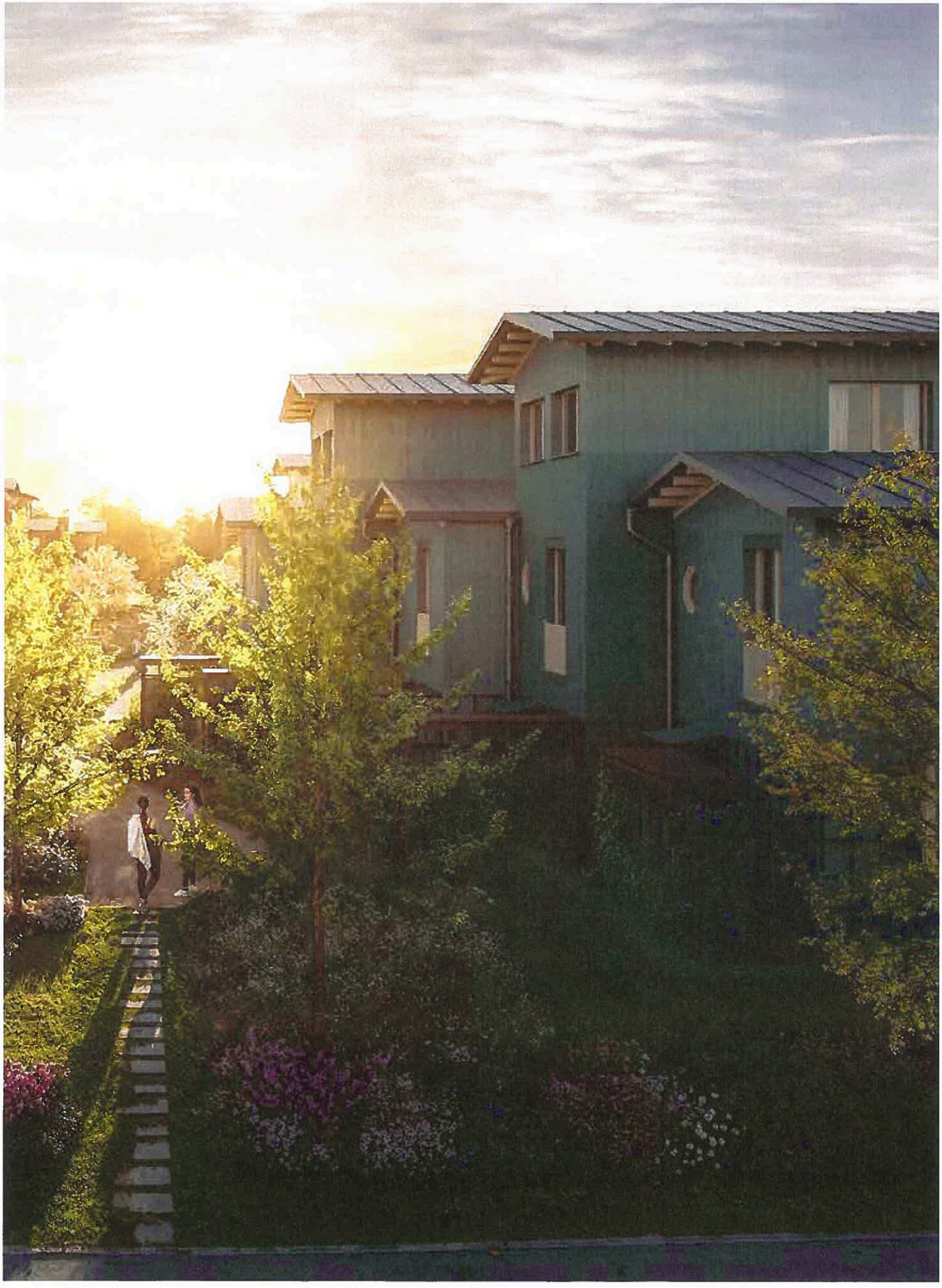




ELEKTRO	VVS	ANNET
Downlights i tak. Ringeklokke ved inngangsdør til bolig, svart. Stikk på vegg.	Rekkehus i 3.etasjer leveres med skjult sprinkleranlegg med concealed sprinklerhode.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Viser til interiørkonsept.
Stikk på vegg, ved tak. IT/TV Punkt (komplett). 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.

ROMSKJEMA

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.



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/

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.

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.

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 energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

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

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

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

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

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











SELVAAG BOLIG

VERSJON 2, MAI 2024

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

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

for

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Parkeringsplasser

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

BESKYTTET

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing

BESKYTTET

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

BESKYTTET

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

BESKYTTET

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

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

BESKYTTET

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

ooOoo

BESKYTTET

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT BALLERUD HAGEBY 1 SAMEIE

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

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

DRIFTSRESULTAT	**466 710**

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

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

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

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

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

Rev. 30.04.2024 - Kommunale avgifter 2024-nivå

BESKYTTET

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

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

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av;

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

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

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

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

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

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

Overvann, vann og avløp

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

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

Teknisk infrastruktur

§ 2.4 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Vegetasjon

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

Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal vise:

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

Anleggsfasen

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

Bestemmelser til arealformål

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

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

Hovedgrep

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

Utnyttelse (grad av utnytting)

§ 3.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

§ 3.3 Åpent eller overdekket parkeringsareal for bil og sykkel på terreng, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Plassering

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

Utforming

§ 3.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Variasjon skal også oppnås gjennom sprang i fasade og relieffvirkning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

§ 3.6 Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

Renovasjon

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

Utearealer

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

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

Blågrønn faktor

§ 3.9 Blågrønn faktor skal være minimum 0,8 innenfor områdene:

- Felt B1, B2, fF1 og fU
- Felt B3-6, fF3, fF4, fF5 og fT
- Felt oT, N og areal innenfor oF2 som ligger 50m fra formålsgrensen til felt oT

Fellesbestemmelser for bolig, feltene B1-6, fU

Utforming

§ 4.1 Det skal være varierte boligstørrelser.

§ 4.2 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 4.3 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 4.4 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være tegl og/eller tre.

§ 4.5 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Kvalitetskrav til MUA

§ 4.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 4.7 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 4.8 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ 4.9 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller terrasse.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 4.10 Innenfor felt B1 skal det avsettes min. 175 m^2 minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 25 m^2 opparbeides til felles leke- og oppholdsareal. For leilighetene innenfor fU skal det avsettes min. 50 m^2 minste uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

§ 4.11 For boligene i felt B2-B5 skal det avsettes min. 50 m^2 minste uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA, hvorav min. 50% av MUA skal opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

§ 4.12 For boligene i felt B6 skal det avsettes min. 120 m^2 minste uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 30 m^2 opparbeides til felles leke- og oppholdsareal.

§ 4.13 Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken.
Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn

Parkering for bil og sykkel

§ 4.14 Det skal etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per boenhet innenfor felt B1-B2 og fU.
Det etableres inntil 1,2 biloppstillingsplass per 100 m^2 BRA innenfor felt B3-B6.
Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % dersom det etableres bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

§ 4.15 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.

§ 4.16 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

§ 4.17 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m^2 BRA.

§ 4.18 Det skal etableres en trinnfri adkomst for alle typer sykler fra den nordøstre del av parkeringskjeller innenfor felt B4.

§ 4.19 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkenivå og nær inngang. 50% av sykkelparkeringsplassene på bakkenivå skal være overdekket. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.

§ 4.20 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

§ 4.21 Det kan i tillegg etableres 1 bilparkeringsplass på terreng pr. felt som skal være forbeholdt hjemmesykepleien.

§ 4.22 Innen felt B3 skal det etableres 2 parkeringsplasser til forflytningshemmede på terreng.

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

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14500 m^2. Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

§ 5.2 Tekniske installasjoner over gesims kan bygges inntil 3 meter over maks. gesimshøyde på 20 % av takflatens areal, inntrukket minimum 2 meter fra fasadelivet.

§ 5.3 For barnehagen skal det settes av minimum 24 m^2 MUA pr. barn.

§ 5.4 For skolen skal det settes av minimum 15 m^2 MUA pr. elev

§ 5.5 For å avgjøre om kvaliteten på arealene er tilfredsstillende, skal det før innsending av rammesøknad med utomhusplan gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der utearealenes funksjon og kvalitet gjennomgås og avklares.

§ 5.6 Det kan etableres enkle overdekninger (leskur, gapahuk etc.) på uteoppholdsarealene på felt oT, som regnes med i MUA.

§ 5.7 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom skolens og barnehagens åpningstid.

§ 5.8 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer og vinter.

§ 5.9 Det kan etableres inntil 0,6 biloppstillingsplasser per årsverk, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ 5.10 Det skal etableres min. 0,7 sykkelparkeringsplasser per elev og 0,2 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn, hvorav 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering til elever og barnehagebarn skal ligge på bakkenivå. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Boligbebyggelse, felt B1

§ 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1 300 m^2.

§ 6.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.

§ 6.3 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.

§ 6.4 Vare- og nyttetransport til boligene, innenfor felt B1, skal være fra felt oGS1.

Boligbebyggelse, felt B2

§ 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 900 m^2.
Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.

§ 7.2 Variasjon i høyder og møneretning skal være i henhold til hovedprinsippene i fasadeopprissene, dokument 5775186.

§ 7.3 Heishus tillates med flate tak.

§ 7.4 Felt B2 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV1.

Boligbebyggelse, felt B3

§ 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 000 m^2.

§ 8.2 Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 12 og 30 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde. Takoppløftet kan ha annen takvinkel.

§ 8.3 Felt B3 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

Boligbebyggelse, felt B4

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

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

Boligbebyggelse, felt B5

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

Boligbebyggelse, felt B6

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

Felles uteoppholdsareal, felt fU

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

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

Offentlig veg - felt oV2 (Gjønnesveien)

§ 13.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig veg - felt oV3 (Johs. Faales vei)

§ 14.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig gang- /sykkelveg, felt oGS1-3

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

Felles torg, felt fT

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

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

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

§ 17.2 Tilretteleggingstiltak for ferdsel tillates.

Offentlig turveg, feltene oT1 og oT2

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

§ 18.2 Turveiene skal ha vinterdrift.

Offentlig friområde, felt oF1 og oF2

§ 19.1 Eksisterende trær skal bevares og suppleres.

§ 19.2 Tilretteleggingstiltak for lek og friluftsliv tillates.

Felles friområde, felt fF1

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

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

Felles friområde, felt fF2

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

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

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

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

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

Felles friområde, felt fF3, fF4 og fF5

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

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

§ 22.3 Feltene skal opparbeides som grønne forbindelsesårer.

§ 22.4 Det tillates etablering av nettstasjon innenfor feltene.

Naturområde, felt N

§ 23.1 Innen området skal eksisterende naturtyper ivaretas.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt

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

Hensynssone – andre sikringssoner H190-1 og H190-2

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

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

Hensynssone –Nødutgang for nytt dobbeltspor, H190-3

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

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

Bevaring naturmiljø, felt H560_1 gårdsdam/salamanderdam

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

Bevaring naturmiljø, felt H560_2 Stabekken

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

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 29.1 Den historiske tundannelsen, Kleven gård, skal bevares;

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

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

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

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

§ 30.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates golfaktivitet.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

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

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

Før igangsettingstillatelse gis

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

Før bebyggelse kan tas i bruk

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

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

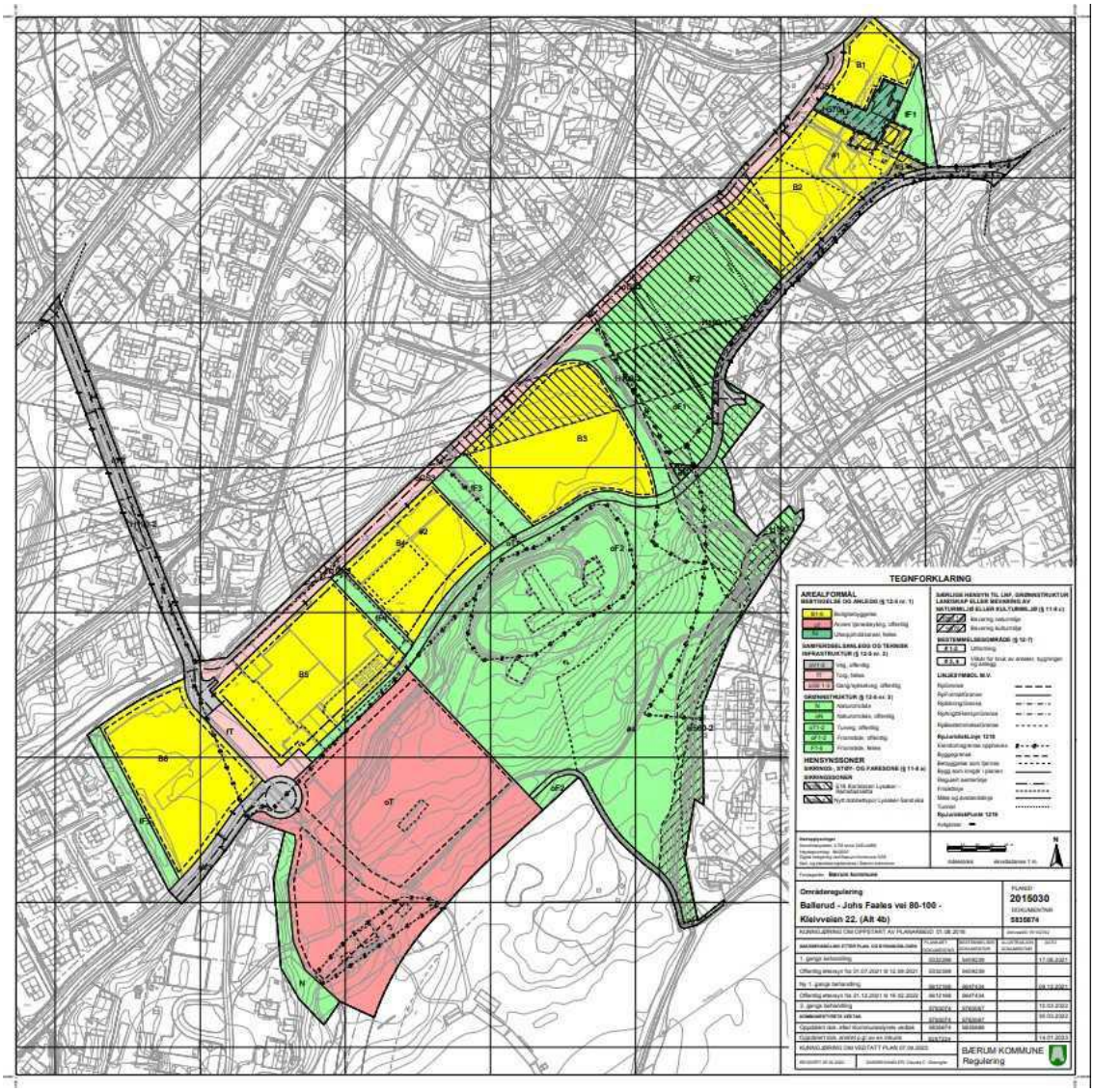
§ 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3, turveiene feltene oT1og oT2, og krysningspunktene over Høvikveien ved Gjønnesveien, Dragveien og Ekebergveien være gjennomført. Ferdigstillelse av deler av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig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

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

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

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning ibestemmelsene

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


TEGNFORKLARING
Områderegulering
Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22. (Alt 4b)
PLANID
2015030
SEKSJONSNR
3330874
BÆRUM KOMMUNE
Regulering

Johs Faales vei 150

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	13 min	
Coop Extra Bekkestua	14 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	13 min
Apotek 1 Bekkestua	13 min
Bekkestua Vinmonopol	13 min

SPORT

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

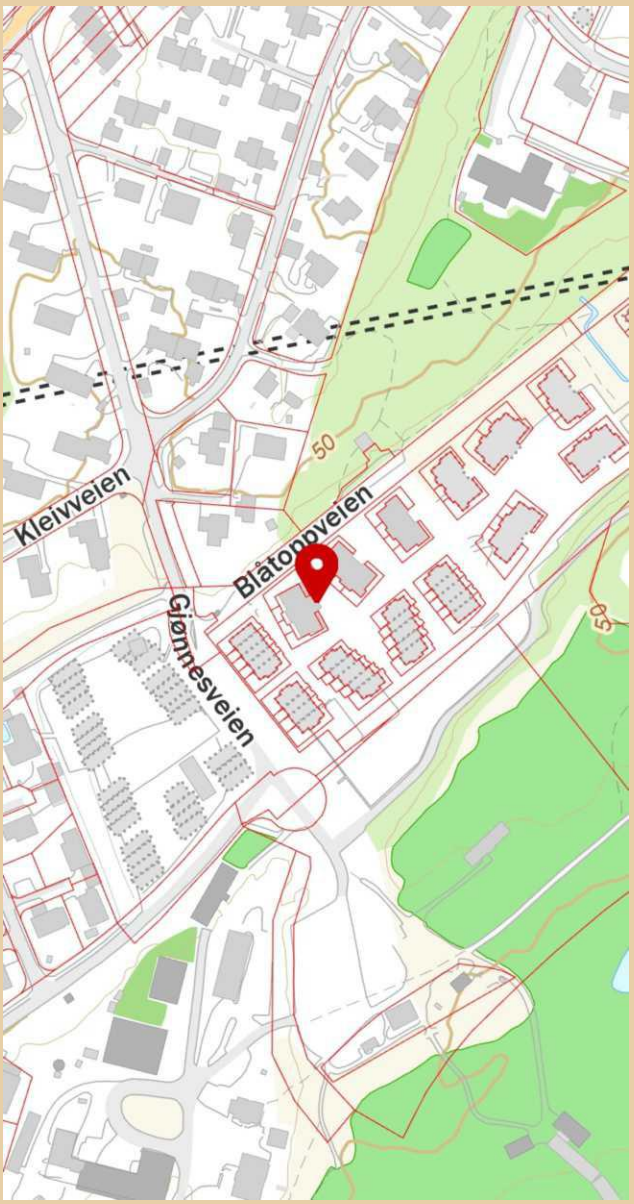
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Johs Faales vei 150, 1363 Høvik
Gnr. 12, Bnr. 120, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260286

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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