NORDVIK

Blåtoppveien 47

4 soverom | 125 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Blåtoppveien 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
33	Egenerklæringsskjema
40	Andre vedlegg
69	Kontaktinfo
72	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innflyttingsklart rekkehus over 2 plan fra 2026 - 4 soverom- 2 bad, toalett - Solrik terrasse - Garasjeplass

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 590,-**
Totalpris	**12 198 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 609,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til et helt nytt og moderne rekkehus over to etasjer, ferdigstilt i juni 2026. Boligen er innflyttingsklar og byr på en stilren utforming, gjennomtenkte løsninger og høy bokomfort. Med fire soverom, to bad, separat WC og private utearealer er dette en bolig som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en moderne og lettstelt bolig.

Høydepunkter:

Ferdigstilt juni 2026, helt nytt og innflyttingsklart
Fire soverom, to bad og separat WC
13 kvm terrasse + hage
Sigdal-kjøkken med integrerte Siemens hvitevarer
Moderne materialvalg og høy standard
Rolig og familievennlig beliggenhet
Nær T-bane, Stabekk barneskole og flere barnehager

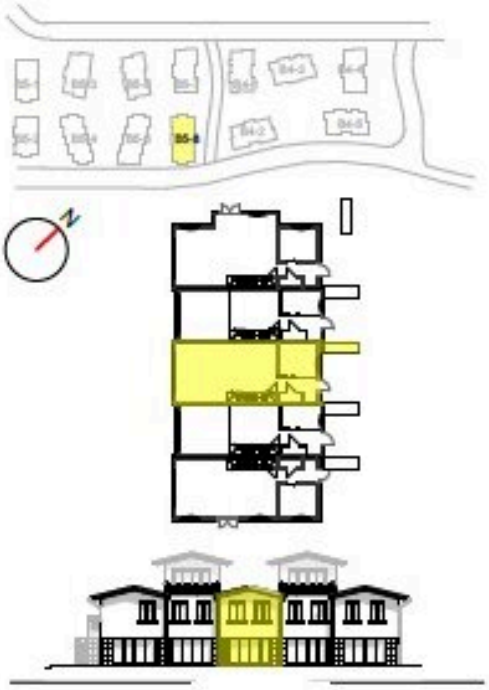
Velkommen til visning!

Ballerud Hageby, felt 5

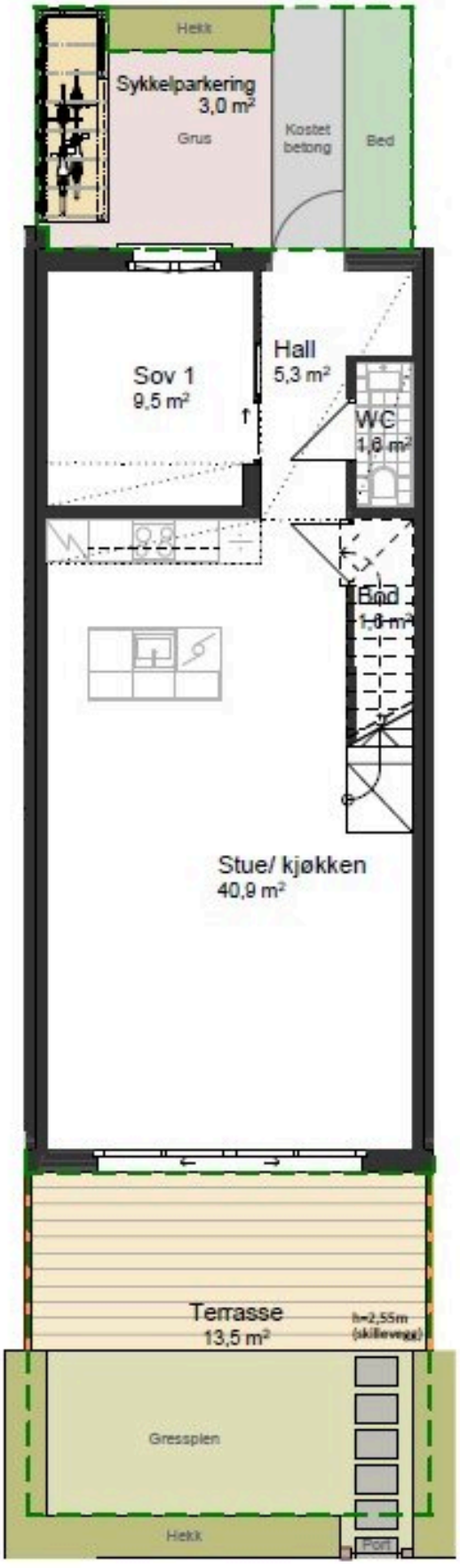
Rekkehus 40 (1/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA : 125 kvm
P-rom: 120 kvm
Hage (inkl. markterrasse): 43 kvm
Markterrasse: 13,5 kvm
Bod : 4 kvm
Sportsbod : 5 kvm(i kjeller)
Sykkelparkering : 3 kvm



1.Etg. med hage

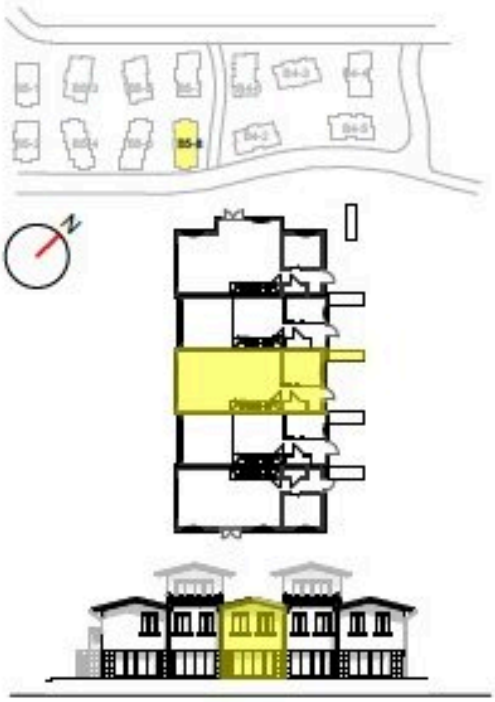


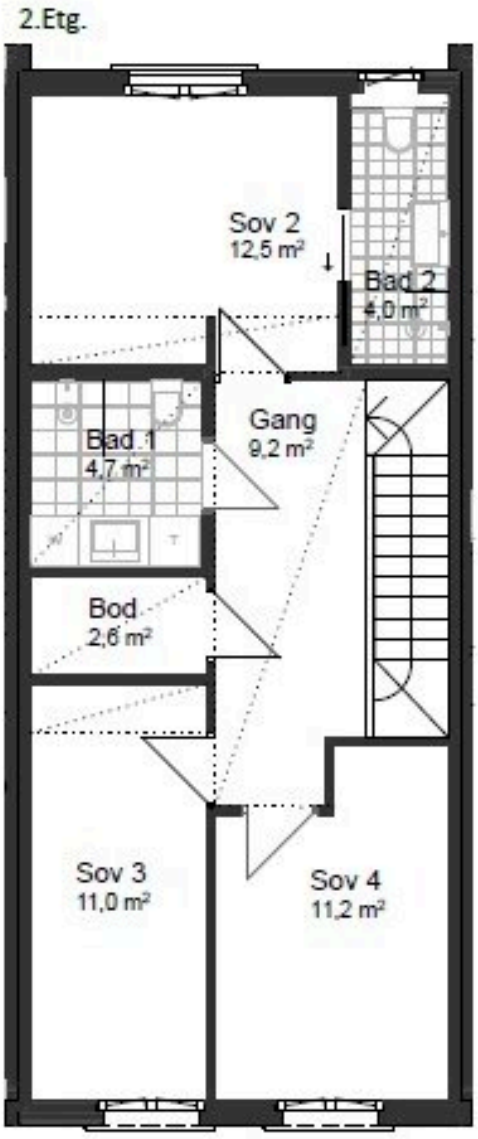
Ballerud Hageby, felt 5

Rekkehus 40 (2/2)

Kontraktstegning

Etasjer : 2 etasjer
BRA : 125 kvm
P-rom: 120 kvm
Hage (inkl. markterrasse): 43 kvm
Markterrasse: 13,5 kvm
Bod : 4 kvm
Sportsbod : 5 kvm(i kjeller)
Sykkelparkering : 3 kvm








SIEMENS


FLEURS DU
MARCHÉ
MONTMART
ROSI
CLOUS
GIRO
TULIPE
LUNDI
ET
DIMANCH
















FLEURS DU
MARCHÉ






HENRI MATISSE







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Blåtoppveien 47

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	4 min 0.4 km
Høvik skole (1-7 kl.)	455 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	500 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	404 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Nadderud videregående skole	460 elever	17 min 1.5 km
Oslo International School	90 elever	20 min 1.7 km

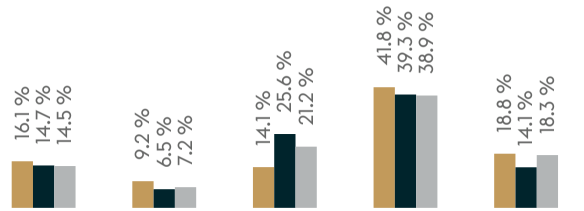
Offentlig transport

Kleivveien	Linje 216	9 min 0.8 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1.1 km
Høvik stasjon	Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.1 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	4 min 0.4 km
Søråsen barnehage (1-5 år)	68 barn	6 min 0.5 km
Høvik barnehage (0-5 år)	120 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Ramstad skole	9 min
Høvik skole	10 min
SATS Bekkestua	13 min
GYM Bekkestua	15 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0233/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blåtoppveien 47, 1363 HØVIK
Gnr 12, bnr 119, snr 40 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Gitte Synnøve Olstad

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 213 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 125 kvm. 1. etasje: 125 kvm Hovedetasje: Stue/kjøkken, bod, wc, hall, soverom 1
2. etasje: Soverom 2 (hovedsoverom), soverom 3, soverom 4, 2 bad, bod, gang.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Boenheten disponerer bod S-40.

Innhold
Velkommen til Ballerud Hageby – et moderne og attraktivt boligområde med en sentral beliggenhet mellom Bekkestua og Høvik. Her får du en fin kombinasjon av rolige, grønne omgivelser og kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport.

Bekkestua sentrum ligger i gangavstand og byr på et godt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Gjønnes T-banestasjon og Bekkestua kollektivknutepunkt gir enkel forbindelse til Oslo og resten av regionen.

Området passer godt for både familier og aktive voksne, med kort vei til skoler, barnehager, idrettstilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder. Bærumsmarka byr på gode muligheter for turer, sykling og skiturer vinterstid.

Rekkehuset har en gjennomtenkt planløsning og gode utearealer. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage, som gir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret.

Planløsning

1. etasje: Entré/hall, soverom, WC, innvendig bod samt romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og hage.

2. etasje: Gang, tre soverom, to bad og innvendig bod. Hovedsoverommet har eget bad.

Standard
Generelt:
Boligen leveres med en gjennomgående og harmonisk materialpalett. Gulvene er belagt med 1-stavs Boen "Transparent Semi Smoked Animoso" parkett, kombinert med slette fabrikkmalte fotlister i fargen Blek Sand (NCS S2005-Y20R). Veggene er malt i Linstows standardfarge, mens himlingene er malt i den lyse fargen Letthet (NCS 0501-Y01R). Innvendige dører og skyvedører er utført som Stable-dører i fargen Blek Sand med dørvridere i børstet krom (Torino).

1. etasje:
Entré/hall
Innbydende entré med plass til garderobe for oppbevaring av yttertøy.

Soverom 1:
Soverommet ligger i boligens første etasje og har god plass til å innrede med garderobeskap samt seng med tilhørende nattbord. Rommet kan også innredes som et kontor, gjesterom eller ekstra stue.

Toalett:
Det separate toalettrommet er innredet med Sigdal Lilje Palett baderomsinnredning med fronter i fargen Korn (NCS S2005-Y20R), servant i Nordic White og speil med integrert LED-belysning. Rommet har samme gjennomførte uttrykk som boligens øvrige våtrom, med Tapwell armatur, vegghengt Duravit Starck 3 toalett og kromdetaljer.

Stue med utgang til terrasse og hage:
Romslig stue som ligger i tilknytning til kjøkkenet. Her er det god plass til spisebord, sofagruppe og Tv-benk. Rommet har en god takhøyde samt store terrassedører som slipper inn rikt med naturlig lys inn i oppholdsrommet. Fra stuen kan man gå direkte ut til boligens terrasse- og hageområde.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en stilren kjøkkeninnredning fra Sigdal. Innredningen har Line Palett-fronter i den beige fargen Korn (NCS S2005-Y20R), kombinert med hvite skrog og hvit forkant. Benkeplaten er utført i eksklusiv Caesarstone Vanilla Noir naturstein (20 mm), og den underlimte Blanco Subline 500-U vasken i sort gir et moderne uttrykk. Kjøkkenet er videre utstyrt med matt sort Tapwell ARM887 kjøkkenbatteri og en Siemens Slimline ventilator i stållook levert av Røroshetta. Integrerte Siemens hvitevarer følger kjøkkeninnredningen.

2. etasje:

Soverom 2 med eget bad:
Hovedsoverommet ligger i boligens andre etasje og er av god størrelse. Her er det god plass til å innrede med en romslig dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobe samt kommode. I tilknytning til soverommet ligger et praktisk bad.

Bad 2 har en gjennomført og moderne utførelse med Stardust Moonlight 60x60 cm gulvfliser og Vitra Pro Uni Ivory 10x10 cm veggfliser. Innredningen er fra Sigdal Lilje Palett med fronter i fargen Korn (NCS S2005-Y20R), hvor skapdørene er oppgradert til praktiske skuffer. Servanten er en Kuma Riva 50 i Nordic White marmor (20 mm). Badet er videre utstyrt med rundt speil (Ø700) med integrert LED-belysning, Tapwell takdusj, INR Edge 3 dusjvegger i klart glass med Stone-profil, vegghengt Duravit Starck 3 toalett, Tapwell armatur og kromdetaljer samt sorte matte grep på innredningen.

Soverom 3 & 4:
Fine soverom beliggende i andre etasje. Rommene er av gode størrelser og passer ypperlig som barnerom. Her kan man innrede med seng, garderober og skrivepult.

Bad 1 (Hovedbad):
Hovedbadet har et eksklusivt materialvalg med 60x60 cm Stardust Aquamarine gulvfliser og 10x10 cm Vitra Pro Uni Ivory veggfliser. Baderomsinnredningen er fra Sigdal Lilje Palett i fargen Pale Linden (8281), kombinert med Kuma Riva 50 servant i Nordic White. Badet er utstyrt med speil med integrert LED-belysning, Tapwell takdusj, INR Edge 12 dusjvegger i klart glass med Stone-profil, vegghengt Duravit Starck 3 toalett, Tapwell armatur og detaljer i krom samt sorte matte Retro-grep på innredningen. På badet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod:
I tilknytning til 2. etasjen ligger en praktisk bod som kan benyttes til oppbevaring eller som et garderoberom.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 136 i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er organisert som en næringsseksjon.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf.

eierseksjonsloven § 25.

Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

Byggemåte
Boligen ble ferdigstilt sommeren 2026 og selger har ikke bebodd eiendommen. FDV fra utbygger foreligger samt 5 års garanti jf. bustadoppføringsloven §12.

I forbindelse med salget er det ikke innhentet tilstandsrapport. Selgers egenerklæring er imidlertid vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres derfor til å foreta grundige undersøkelser av eiendommen, gjerne i samarbeid med bygningssakkyndig eller annen relevant fagkyndig. Selgers egenerklæring utgjør en del av salgsoppgaven og bør gjennomgås nøye før det eventuelt inngis bud.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i gulv på stue, kjøkken og i baderom. Soverommene har ikke vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjonsaggeregat med varmegjenvinner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og det er derfor ikke noe dokumentasjon på estimat for strømforbruket på eiendommen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 609,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift/vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og varme i gulv (akonto fjernvarme) og Internett.

Felleskostnad kr. 2 750,-.
Felleskostnader tillegg heis/trappeløp, rekkehus, kr. 60,-.
Digital TV og internett, med mulighet for oppgradering av leveranse, kr. 300,-.
Fjernvarme, inkl. oppvarming/varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk, kr. 2 500,- (Akonto)
Felleskostnad garasjeplass, kr. 150,-.

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

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- innboforsikring
- Ev. alarm

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det er ett komplett punkt i stue.
Leverandør er Telenor og det er pakke Frihet S som er inkludert med 200 poeng og bredbånd 1000.
Bindingstid er 3 år. Det er mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

Sameiet

Om sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Ballerud Sameie - Under etablering

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett

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

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke sikringsordning per. 17.04.26.

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utkast til budsjett for første driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om endringer da dette ennå ikke er vedtatt. Årsoppgave: første gang 31.12.2026.

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3936238

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 622 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ballerud hageby er et nytt boligområde som er etablert i god nærhet til Bekkestua og Høvik. Her bor du i god tilknytning til natur og friluft, servicetilbud, Oslo sentrum samt kollektivmuligheter.

Butikker og servicetilbud:
Kun en kort spasertur fra boligen ligger Bekkestua sentrum – et attraktivt handels- og servicesenter med et bredt utvalg av butikker, restauranter, hyggelige kaféer og øvrige serveringssteder. Her finner du dagligvareforretninger, Vinmonopolet, apotek, bibliotek,

treningssentre, lege- og tannhelsetjenester samt et variert tilbud av andre servicetilbud som dekker de fleste daglige behov.

Offentlig kommunikasjon:
Ballerud Hageby har en sentral beliggenhet med svært gode kollektivforbindelser. Bekkestua er et av Bærums viktigste kollektivknutepunkter med både T-bane, buss og trikk, som gir enkel og effektiv forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen. I tillegg ligger Gjønnes T-banestasjon kun 5–6 minutters gange fra boligen, noe som gjør pendlerhverdagen både praktisk og tidsbesparende.

Tur, fritid og rekreasjon:
Området byr på et variert tilbud av tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Bærumsmarka ligger like i nærheten og innbyr til flotte turstier, sykkelruter og badevann om sommeren, samt et omfattende løypenett for langrenn vinterstid. Her finnes naturopplevelser for alle, enten du ønsker rolige skogsturer, en tur til en av markahyttene eller aktive dager på ski. For den idrettsinteresserte ligger Nadderud idrettspark i kort avstand, med blant annet svømmehall, tennisanlegg, fotballbaner og flerbrukshaller. Området har i tillegg et bredt aktivitetstilbud gjennom lokale idrettslag, med muligheter innen blant annet fotball, håndball, bandy, ski, turn, seiling og skating. Dette gjør området til et attraktivt sted for både barn, ungdom og voksne med en aktiv livsstil.

Barnehager og skoler:
Boligen ligger i god avstand til flere skoler og barnehager. Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ramstad ugdomsskole. Ellers er det også Oslo international School på Bekkestua samt Bærum Montesori Skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.06.2026. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

For oppfyllelse av krav/vilkår til midlertidig brukstillatelse for felt B5 vises det til midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg B5-3, j.post 26/86822, i føringssak 22/18442. Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 5, datert 04.06.2026 i j.post 26/147252, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Kontakt selger for nærmere informasjon.
Reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 områderegulering.
Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2015030
Saksnummer: 15/142742
Dokument: 6140868

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

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

Det er flere byggesaker i området og ulemper må påregnes.

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

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

3201/12/119/40:
21.02.1862 - Dokumentnr: 900015 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.11.1972 - Dokumentnr: 415819 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.02.2003 - Dokumentnr: 4064 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:102

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:12 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.03.2026 - Dokumentnr: 348980 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 125/13773

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 800,-
Finn.no Blink - kr. 8 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 179 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gitte Synnøve Olstad	9578-5998-4-784449	2026-08-13 11:57:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blåtoppveien 47, 1363 HØVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Gitte Synnøve Olstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3936238
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Eventuell kommentar: Nybygg

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0233/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gitte Synnøve Olstad	**2026-08-13**

Identifikasjon

Gitte Synnøve Olstad

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0214/26 .Vår ref.: 10304-1-040 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ballerud Hageby Sameie
Organisasjonsnr:	937653980
Seksjonseier:	Olstad, Gitte Synnøve
Adresse:	Blåtoppveien 47, 1363 HØVIK
Seksjonsnummer:	40
Gnr.	12
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3936238.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Parkering: Næringsseksjon nr 136 som består av 197 stk p-plasser som skal betale sin andel av felleskostnader. I tillegg tilkommer det ett adm.gebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Sameiet består av 132 stk boliger på eiendommen Gnr 12 Bnr 119 i Bærum kommune. Fordelt på rekkehus og leilighetsbygg.
- Årsoppgave første gang 31.12.2026.
- Startkapital: det innkreves en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad av kun første kjøper av utbygger. Dette innkreves på første hele måneden etter overtagelsen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 609,48
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Startkapital		5 500,00 i 01.07.2026
Akonto fjernvarme og kommunalt vann og avløp	2 500,00	
Felleskostnader tillegg heis/trappeløp - rekkehus	59,48	
Internett	300,00	
Felleskostnader	2 750,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@obos.no eller telefon via 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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.

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

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing

- 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

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

(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.

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

(2) 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

(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

(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.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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.

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

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

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

ooOoo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT BALLERUD HAGEBY 1 SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER		**SUM ALLE**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader		**9 226 764**	
	Felleskostnader	5 104 200	
	Tillegg felleskostnader Heis og Trapp - Leil	238 728	
	Tillegg felleskostnader Heis og Trapp - Rekkehus	102 084	
	Fjernvarme akonto	2 858 352	
	Garasje	351 000	
	Digital-TV/Internett	572 400	
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 226 764**	
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	Diverse
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	80 000	Garasje, bodareler, sentral
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	150 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	200 000	EGEN FORDELINGSNØKKEL; JFR VEDTEKTENE
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	75 000	Fellesarealer
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	350 000	
Forsikringer		**640 000**	
	7501 Forsikring bygninger	640 000	Hovedsakelig bebyggelse i tre
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**2 200 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 600 000	Samlet vann- og avløpsgebyr – std. Bolig
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	600 000	Forutsatt fellesløsning
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (utomhus, Driftsforening mm)		**0**	
	487 Kostnader sameie	0	
Energi		**3 108 352**	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	250 000	
	628 Fjernvarme	2 858 352	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**572 400**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	572 400	
Andre driftskostnader		**578 000**	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester	200 000	Felles
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold	140 000	EGEN FORDELINGSNØKKEL; JFR VEDTEKTENE
	678 Snørydding og gressklipping	200 000	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning til seksjonseierne
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	5 000	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 746 752**	
DRIFTSRESULTAT		**480 012**	
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		**480 012**	
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD		**300 000**	
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**180 012**	

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA - BRØK**	
Bygg B4_1-5 LEIL	44	3609	
Bygg B5_1,2,4,6,8 REKKEHUS	24	3140	
Bygg B5_3,5,7 LEIL	28	2075	
Bygg B3 - REKKEHUS	*35*	*4550*	Snitt m2 pr leilighet estimert
Bygg B6 - REKKEHUS	*28*	*3640*	Snitt m2 pr leilighet estimert
SUM	**159**	**17014**	
	snitt m2	107	
ANTALL P-PLASSER GARASJEANLEGG	**195**		

Felleskostnader:			
Felleskostnader	**25**	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	Telenor Frihet S
Felleskostnader garasje*	***150***	kr pr p-plass pr mnd	Kun for de som har kjøpt p-plass

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

BESKYTTET

Vedleggsnr. 3 - Sameiebudsjett.pdf

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 m² BRA innenfor felt B3-B6.
Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % dersom det etableres bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

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

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

§ 4.17 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.

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

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

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

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

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

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)

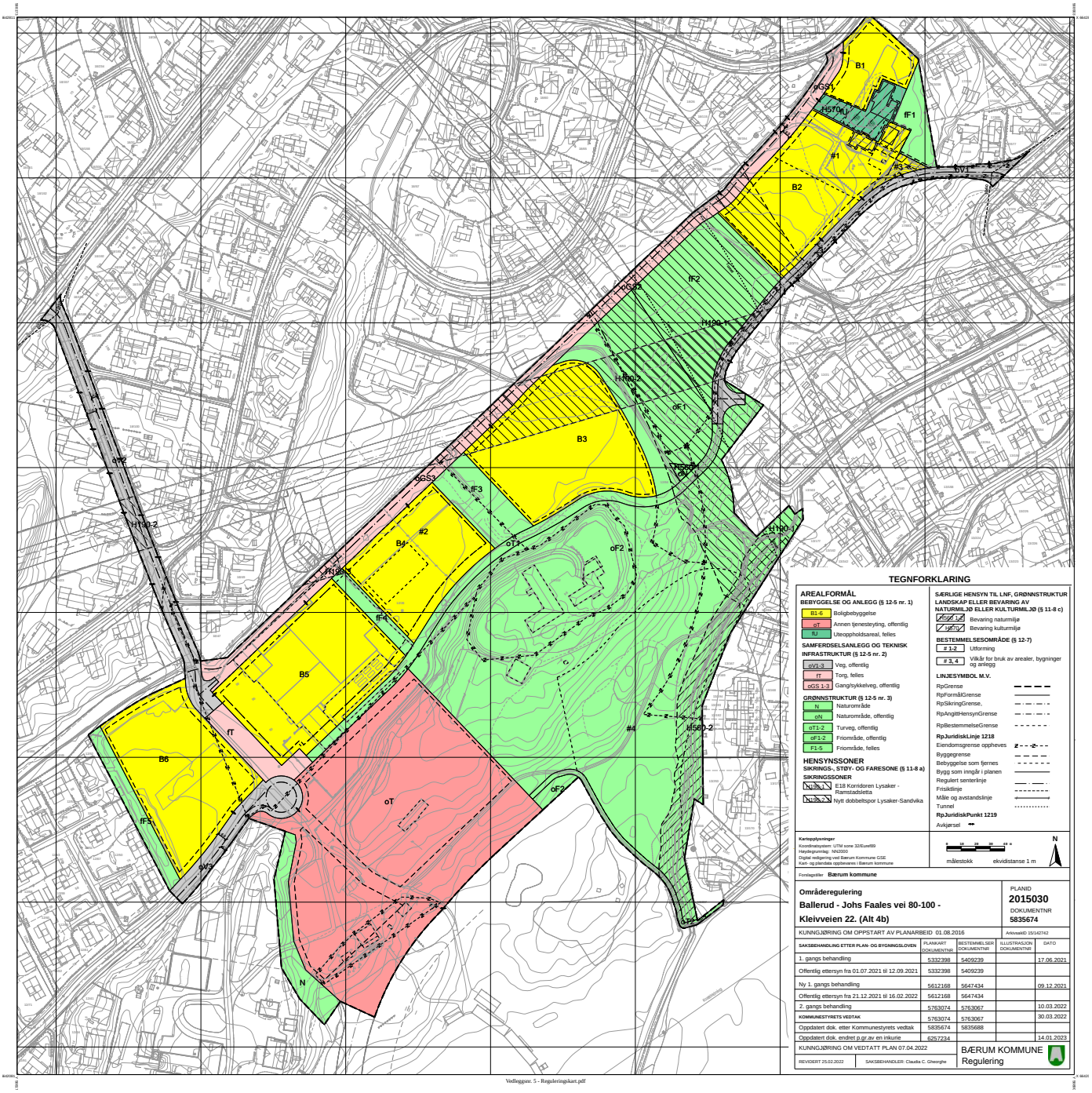
§ 14.1 Veien skal opparbeides med fortau.

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.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

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

HENSYNSSONER

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

SIKRINGSSONER

- H190-1 E18 Korridoren Lysaker - Ramstadsletta
- H560-2 Nytt dobbeltspor Lysaker-Sandvika

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

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

BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

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

LINJESYMBOL M.V.

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense,
- RpAngittHensynGrense
- RpBestemmelseGrense

RpJuridiskLinje 1218

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

RpJuridiskPunkt 1219

- Avkjørsel

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

målestokk ekvidistanse 1 m

N

Forslagsstiller **Bærum kommune**

Områderegulering

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

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

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID 01.08.2016 — ArkivsakID 15/142742

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

KUNNGJØRING OM VEDTATT PLAN 07.04.2022

REVIDERT 25.02.2022 — SAKSBEHANDLER: Claudia C. Gheorghe

BÆRUM KOMMUNE
Regulering

enova

Energiattest



Adresse	
Blåtoppveien 43, 1363 HØVIK	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302201**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301363139**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **321,6 m²**	Oppvarmet bruksareal **703,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
66,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

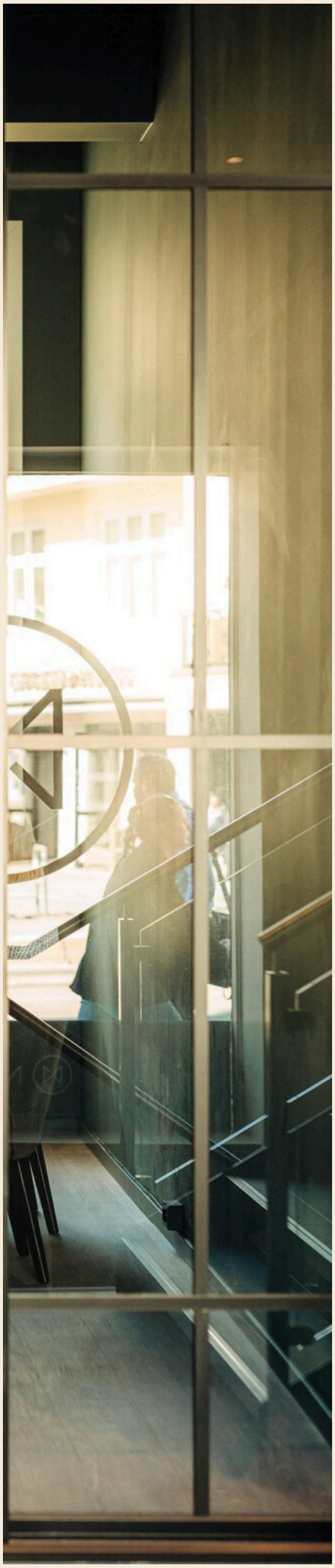
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
104,58 kWh/m²	**73 521 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

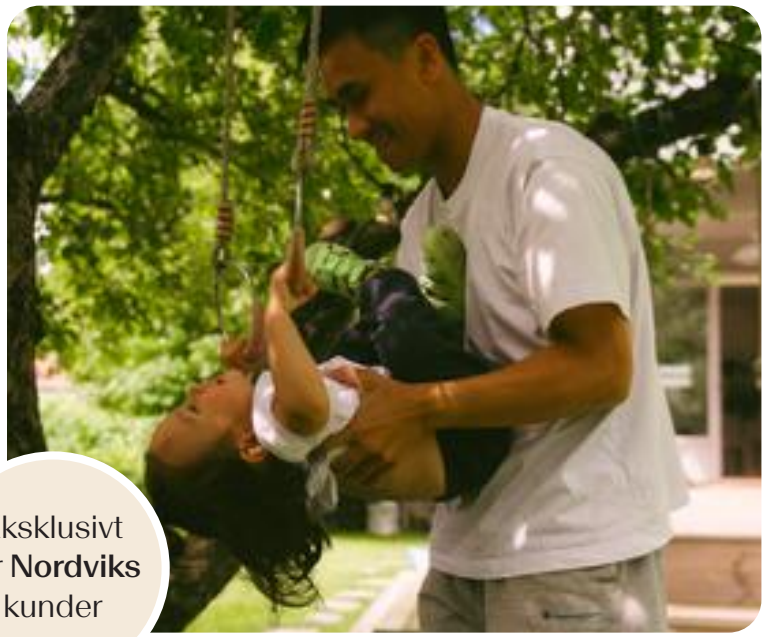


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blåtoppveien 47 1363 HØVIK
Matrikkel: Gnr 12, bnr 119, snr 40 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Jan-Petter Solberg Hansen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

Charlotte Thaulow Steen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
C.thaulow@nordvikbolig.no
410 08 454

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