

Ballerud Hageby Sameie

Infomøte 17.06.26

Espen Jørgensen
Prosjektansvarlig nybygg
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Agenda

- Forretningsførsel
- Organisering
- Vedtekter
- Budsjett og felleskostnader
- Forsikring
- Beboerportal – Vibbo
- Beboerrepresentanter - interimsstyre



Forretningsførsel

- Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning
 - Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
 - Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
 - Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
 - Deltagelse på årsmøte
 - Håndtering av forsikringssaker
 - Rådgivning av generell karakter
 - Eierskifter
 - Styreportal
 - Beboerportal – Vibbo.no



Organisering

- Ballerud Hageby Sameie
- Eierseksjonssameie med 132 boligseksjoner
- Eiendommen er under seksjonering
- Gnr 12 Bnr 119, Bærum
- Garasjeanlegg – egen næringsseksjon – Ballerud Hageby Garasjesameie
- Drift, vedlikehold og administrasjon ivaretas av Ballerud Hageby Sameie
- Sportsboder - seksjonert som tilleggsareal
- Privat uteareal – seksjonert som tilleggsareal



Ballerud Hageby

Felt B3, B4 , B5 og B6

- Sameiet omfatter i dag gnr. 12 bnr. 119
- Tinglyst gjensidig bruks- og adkomstrekk til uteareal, gjesteparkering, teknisk rom- og anlegg
- Tinglyst adkomstrekkigheter for allmenheten
- Fremtidige eiere av bolig i B6 får p-plass i garasjeanlegg
- Forutsatt i salgsmateriell B3-B4,B5 og B6 skal være ett sameie
- Gnr. 12 bnr. 119 skal slås sammen med felt B6, gnr. 12 bnr. 28 som vil bestå av 31 seksjoner
- Sameiet vil etter sammenslåing bestå av 163 boligseksjoner.



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonslovens bestemmelser
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse, oppfølging beboersaker
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig
- Enkelte bestemmelser om skjevdeling av kostnader mellom blokk- og rekkehusbebyggelse



Felleskostnader

Skal dekke alle av sameiets kostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Driftskostnader for bodarealer, tekniske rom mv
- Drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning
- Kommunale avgifter



Budsjett og felleskostnader

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

• Felleskostnader BLOKK pr kvm pr mnd	kr	26
• Felleskostnader REKKEHUS pr kvm mnd	kr	22,50
• Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd	kr	300
• Akonto fjernvarme og vann og avløp*	kr	20
• Akonto fjernvarme og vann og avløp rekkehus B3	kr	15
• P-plass pr plass pr mnd**	kr	150

*Individuell avregning iht måler. Avregning ved Techem Energitjenester

** Kun for de som har kjøpt p-plass

Nivå på felleskostnader kan bli endret.



Startkapital

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet.

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Forsikring

- Tryg Forsikring – avtalnummer 3936238
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring
- Inkluderer også bla.
 - styreansvarsforsikring
 - ulykkesforsikring ved dugnad mv.
- Husk å tegne egen innboforsikring!



Vibbo

- Vibbo samler alt som skjer i sameiet
- Følg med på styrets nyheter og viktige varsler
- Finn relevant informasjon organisert etter ulike temaer
- Bruk vibbo.no som din kilde til all nødvendig informasjon om sameiet
- Få en oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder
- Hold din egen kontaktinformasjon oppdatert
- Opprett egne oppslag



Valg av beboerrepresentanter/interimsstyre

- Representanter fra utbygger utgjøre formelt styre
- Dette pga trinnvis innflytting i prosjektet, og prosess med sammenslåing med felt B6
- For overtakelse av fellesarealer, ivaretagelse drift og oppstart og administrasjon av sameiet , det valgt ett interimsstyre/beboerrepresentanter fra første byggetrinn.

Beboerrepresentanter/interimsstyre

Beboerrepresentanter/interimsstyre får fullmakt til

- Sørge for drift og forvaltning av sameiet
- Oppfølging/inngåelse av service- og driftsavtaler
- Oppfølging av beboersaker
- Oppfølging av utbygger, evt. reklamasjon fellesareal
- Økonomi og fakturabehandling
- Deltakelse på befaring og overtakelse av fellesarealer
- Honoreres på samme måte som ordinært styre
- Formelt valg av nytt styre – Høsten 2026 etter innflytting i siste byggetrinn



Beboerrepresentanter

Valgt 11.3.2026

Dag Vidar Handeland

Fredrik Randmæl

Ravi Shroff

John Arvid Lippestad

Valgt 17.06.2026

Pål Roppen

Lage Andreassen



