

Vallerveien 146- leilighet

| GJETTUM
Kr 4 890 000,-



Røisland & Co

— Velkommen til

Vallerveien 146- leilighet

Vallerveien 146- leilighet B1-02-203

| GJETTUM

Dette er et videresalg vedrørende leilighet B1-02_203 i SPG prosjekt Vallergenda. En ny 2-roms leilighet med vestvendt balkong på ca. 6,7 m². Balansert ventilasjon sørger for godt inn klima og lave kostnader til oppvarming.

- Lav dokumentavgift.
- 2-roms med høy standard
- Vestvendt balkong på 6,7 m²
- Mulighet for kjøp av garasje plass
- 1-stavs eikeparkett
- 5 års utbyggergaranti
- Energivennlig og godt isolert
- Heis
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Vallerstua – et felles hus med kjøkken, sitteplasser og tilknyttede uteområder.
- Bygget i sør (B2) er lavere og tilpasser seg terrengets helning, noe som gir gode solforhold, trivelige felles uteområder og en flott utsikt fra takterrassen.

Prisantydning: 4 890 000,-

Totalt: 4 920 867,-

Felleskostnader pr. mnd: 2 574,-

Eierform: Andel

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 42.3/45.3 m²

Etasje: 2

Antall rom: 2

Oppdragsnummer: 3-0006/26





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Illustrasjon fra soverom









Vallertunet er hjertet i prosjektet. Det sosiale tunområdet byr på naturlige trenings- og lekeapparater, kjøkkenhage og sosiale uteplasser



Illustrasjon bad. Det leveres fliser i grå Oxford

Vallerveien 146– leilighet

— Alt du trenger å vite

Adresse

Vallerveien 146– leilighet bB1-02-203, 1346 GJETTUM

Matrikkel

Gnr. 5, bnr. 131

Eier

Selger: Bunde Eiendom AS

Områdebeskrivelse

Boligprosjektet Vallergrenda ligger på Gjetsum, midt i Bærum. SPG er utbygger av prosjektet som er en del av konseptet "Det gode nabolag", et samarbeidsprosjekt med Bærum kommune og Husbanken med gunstige lånebetingelser.

På en høyde på Gjetsum i Bærum, med utsikt over fjorden, ligger Vallergrenda. Her bor du rett ved foten av Kolsåstoppen, med marka som nærmeste nabo. Området byr på mange turmuligheter, både om sommeren og vinteren. Sett deg på sykkelen, og du er ved idylliske Dælivann på ti minutter. Sandvika er bare en syv minutters busstur unna, og til Oslo kommer du raskt med T-bane. Det meste er innen rekkevidde her. Vallergrenda er et bærekraftig og inkluderende nabolag med hverdagsglede og fellesskap som bærebjelker. I prosjektet er det lagt stor vekt på å bevare så mye urørt natur som mulig. Det å leve tett på naturen gir glede, overskudd og trivsel. De grønne og frodige uterommene på området er tenkt som samlingspunkt for alle som bor her.

I dette boligprosjektet vil gode fellesområder og samhörighet stå sentralt!

Det grønne og frodige tunet er samlingspunktet i Vallergrenda. Her finner du den majestetiske eika – tuntreet – som er like flott om sommeren som om vinteren. Liker du å dyrke dine egne grønnsaker og urter, er det noe du kan ta tak i i kjøkkenhagen. Sentralt på tunet finner du Vallergrendas storstue, Vallerstua, med kjøkken, sittekroker og tilknyttede uteplasser. Her kan du invitere venner og kjente til hyggelig lag, eller du kan ta en kaffe og lese avisen sammen med naboen din. I Vallerstua er det enkelt å finne noen å slå av en prat med. Uansett om du skal ha sommerfest eller bursdag, eller bare blir lokket ut av vårsola en vanlig tirsdag, kan du benytte deg av Vallerstua og tilhørende tunområde.

I det felles hobbyrommet finner du fasiliteter for å

fikse sykkelen eller smøre skiene. Kanskje får du samtidig løst noen verdensproblemer sammen med naboen.

Takterrassen er tilgjengelig for alle. Her kan du se solen gå ned over Oslofjorden i godt lag. På takterrassen leverer vi utekjøkken med tilgang til vann og strøm. Her kan du arrangere hyggelige lunsjer eller middager. Her er det tilrettelagt for at du kan nyte en herlig og avslappet atmosfære mens du tar inn den fantastiske utsikten over Vallergrendas naturskjønne omgivelser

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 45 kvm

BRA-i: 42 kvm

BRA-e: 3 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong)6,7 kvm

Arealbeskrivelse;

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Ferdigattest

Byggestart er vedtatt og bygging ble igangsatt sommeren 2024. Byggetiden er estimert til ca. 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Boligen er planlagt ferdigstilt i tidsintervallet 15.06.26-15.10.26. Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulltsutløsning og skal ligge innenfor tidsintervallet. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Parkering

Felles parkeringsanlegg under/ved leilighetsbyggene hvor det, i prioritert rekkefølge, vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass, tilrettelagt for lademulighet til El-bil gjennom avtale med Lyse Smartly Charge. Boligkjøper kan selv velge å betale for komplett montert ladestasjon som et engangsbeløp, eller som rentefri nedbetaling over 36 måneder gjennom sin strømgning (forutsetter strøabonnement fra Lyse). Bestilling av ferdigmontert ladestasjon gjøres direkte med driftsleverandør for lading, via egen bestillingslink: <https://www.smartly.no/boligselskap-elbilladerschneider>

To av parkeringsplassene er tiltenkt for delebil-løsning gjennom Hyre. Delebilordningen kan også benyttes av nabolaget for øvrig.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebane i garasjen. Vegger og tak av betong eller mur, støvbundet hvit. Netto høyde minimum 2,25 m. Lavere høyde i mindre områder (langs med vegger og søyler) pga. tekniske føringer vil kunne forekomme.

Parkeringsplasser vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en bærespøyle som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene.

Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil selger bestrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen. Fri høyde på p-plasser vil normalt være 225 cm, dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på parkeringsplassens innerste del. Eventuelle El-billadere vil normalt bli plassert på parkeringsplassens endevegg.

Innvending organisering av parkeringskjelleren fastsettes i detaljprosjektering.

Det leveres motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner. Portåpner aktiveres ved hjelp av anrop. Tilbudte plasser kan fravike anbefalinger i NBI/ SINTEFs blad 312.130 eller senere utgaver. Selger vil også kunne tilby parkeringsplasser med redusert bredde eller med flere begrensninger enn nevnt over. Dette vil i så fall bli særskilt avtalt i de tilfeller med kjøper.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det i henhold til eierseksjonsloven tilrettelegges for en bytteordning for HC-plasser, beskrevet nærmere i vedtektene for eierseksjonssameiet, pkt. 16.

Oppvarming

Energi behovet til romoppvarming og oppvarming av tappevann dekkes med minimum 60% energifleksible systemer iht. TEK17.

Energiforsyningen skjer via fjernvarme plassert i egen energisentral i tilknytning parkeringskjeller.

Oppvarming av rom (dvs. termisk varme) løses ved en vannbåren varmekonvektor i hver leilighet, med unntak av badrom der det blir elektrisk gulvarme.

Oppvarming av varmt tappevann forsynt fra varmeveksler i varmesentral. I hver leilighet blir det et

rør-i-rør-skap for fordeling av varmt tappevann og kaldtvann.

Rør-i-rør skapet plasseres i vegg mot sjakt, alternativt i vegg som vender inn mot innvendig bod. Der plassering i bod ikke er mulig vil rør-i-rør skapet vende inn mot bod/vask, vaskerom, badet, gang/entre eller et soverom i denne prioriterte rekkefølgen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Eiendommens utgifter

Driftskostander: 1917,-

TV/bredbånd: 49,-

A konto fjernvarme: 608,-

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på konstituerende generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt nedenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 52-61 per m² BRA-i per måned. Estimerte fellesutgifter per bolig fremkommer av prislisten.

Det er p. d ikke eiendomsskatt

Formuesverdi

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t.

For mer informasjon, se skatteetatsens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

Regulering

Eiendommen er i dag regulert til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse, se reguleringskart og -bestemmelser datert 30.05.2023 og planID 2020007. Reguleringen tilsier boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen har til hensikt å skape et blandet bomiljø og skal bestå av omsorgsboliger med tilhørende arbeids-/ omsorgsbasis, fellesrom og felleslokale, i kombinasjon med boligtyper for førstegangskjøpere, familieleiligheter for startslånstakere og øvrige leiligheter. Det er regulert naturområde øst for Eiendommen.

Diverse

Sameiet og Borettslaget

Eiendommen er planlagt seksjonert i et eierseksjonssameie (Sameiet), som vil bestå av én samleseksjon bolig og næringsseksjoner:

- Boligdelen i prosjektet vil organiseres som borettslag i samleseksjon bolig (Borettslaget). Selger eller et selskap utpekt av selger vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget og skyte samleseksjon bolig inn i det nystiftede laget. Borettslaget vil inneholde 67 andeler som er tilknyttet én bolig hver samt fellesareal.

- Næringsseksjonene i Sameiet vil bestå av én seksjon med personalbase/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og ca. 30 parkeringseksjoner i innendørs garasjekjeller.

- Tomten og de delene av bebyggelsen på Eiendommen som ikke er selvstendige seksjoner, vil utgjøre fellesareal i Sameiet.

Selger tar forbehold om nødvendige endringer i den tingsrettslige strukturen for Eiendommen.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Selger

Borettslaget vil ha en fleksibel finansieringsordning hvor en kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden etter eget ønske. Fellesgjelden vil finansieres av Husbanken, og borettslaget har mulighet for en finansieringsmodell på opptil 70% fellesgjeld. Lånet vil være et annuitetslån over 30 år med 5 års avdragsfrihet og flytende rente iht. Husbankens til enhver tid fastsatte rentesats. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån med rente pr. 22.10.24 på 4,677%. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene.

For de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon. Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale).

Egenkapitalen som betales utover 30 % av kjøpesummen, vil ved overtagelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger.

Fellesgjeld

Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader. Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom Borettslagets felleslån

ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er Borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for Borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt.

Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til Borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget vil inngå avtale med Klare Finans om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er gjeld Borettslaget har overfor långiver.

Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til Borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av Borettslagets fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr.100.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

For å kunne tillate innbetaling av fellesgjeld ved overtagelse, er det en betingelse at borettslagets lån utbetales ved siste dato for overtagelse. Det betyr at kjøper må betale sin andel av renter på borettslagets lån fra den dato hen overtar boligen og frem til lånet utbetales.

Før innfrielse må det inngås en avtale mellom kjøper og Vallergrenda borettslag v/Usbl. Denne avtalen gir bl.a kjøper sikkerhet for innbetalingen. Avtalen må signeres før innbetaling aksepteres.

Beløpet som ønskes innfridd må innbetales til borettslagets IN-konto 14 dager før siste innflytting/ overtagelse - uavhengig når kjøper selv flytter inn. Minimumsbeløp er kr 100 000.

Renter for perioden fra innflytting til lånet utbetales faktureres separat.

Ved IN innfrielse påløper et gebyr til kjøper på p.t. kr 3 600,- ink. mva. for å dekke merarbeidet rundt ordningen. Dette faktureres separat.

Garantert betaling av felleskostnader–

Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med Klare Finans om garantert betaling av felleskostnader. Avtale om sikringsordning innebærer blant annet at Klare Finans vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.

- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold av felleskostnadene, inntil 5G.

- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør pt. 0,6 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med USBL sies opp, vil avtalen om sikringsfond opphøre samtidig. Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

Sentrale lover

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdato.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel

tomteverdi: Kr. 24 477,-

2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 480,-

3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 910,-

4: Andelskapital: Kr. 5 000,-

Totale omkostninger: Kr. 30 867,-

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt

hos megler senest 2 virkedager før overtakelsen.

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: 10 % av kjøpesum ved signering av kontrakt. kr. 100 000

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

2: Betaling i forkant av overtakelse (resterende kjøpesum og omkostninger) kr. 4 820 867

Totalt kr. 4 920 867 kr

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering.

Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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.

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den en»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den en»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Vedlegg salgsoppgave

Vallergrenda Salgsoppgave Vedtekter f
Samlegaranti
Leveransebeskrivelse datert

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Leveransebeskrivelse Vallergrenda

Denne byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med denne leveransebeskrivelsen.

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet sådan.

Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ubegrunnet opphold. Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger er kun av illustrativ art og det er leveransebeskrivelse, romskjema og salgstegninger som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av salgstegningene.

KONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre, trekledning og til dels plateledning.

GULV

Leiligheten leveres med 1-stavs parkett av typen Barlinek Oak Single Family Dimensjon: 14x140x1800mm, eller tilsvarende parkett, i Stue, Kjøkken, Entré og Soverom. Det leveres glatte malte lister med synlige stifte- eller skruerhoder. Fotlister i tre med lik utførelse som parkett kan tilbys som tilvalg. I fellesarealer leveres det trinnlyddempende belegg. I trapperom entreetasje legges flis.

Keramiske gulvfliser på bad, wc-rom leveres av type Marte Grey 30x30 cm eller tilsvarende. Marte Beige 30x30 cm kan velges som kostnadsfritt tilvalg.

Gulv i dusjsone leveres med mosaikk Marte Grey 5x5 cm eller tilsvarende. Marte Beige 5x5 cm kan velges som kostnadsfritt tilvalg. Andre utvalg av farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg mot tillegg i pris.

Vallerstua (lysthus) og mekkerom (SAGA-rom) er beskrevet i eget avsnitt nedenfor.

VEGGER

Innvendige vegger består av betong eller bindingsverk av stål/tre kledd med gipsplater som er sparklet og malt. Vegger i stue, kjøkken og entré males i fargen Refleksjon NCS 0801-Y25R eller tilsvarende. Vegger på soverom males i fargen Impression NCS 320-Y25R eller tilsvarende. Som kostnadsfritt alternativ kan det velges mellom fargene Klassisk hvit NCS S0500-N, Space NCS 1704-Y19R og Sheer Grey NCS 2102-Y26R, begrenset til én farge per rom.

Vegger uten taklist fuges og males. Taklister leveres ikke i leilighetene. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann i tråd med gjeldende krav. I sekundære rom i kjeller kan skillevegger bli utført som malte murte vegger.

Keramiske veggfliser på bad av typen Marte Grey 30x60cm eller tilsvarende. Marte Beige 30x60 cm kan velges som kostnadsfritt tilvalg. Utvalgte farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Andre settemåter vil kunne bestilles som tilvalg.

HIMLING

Den generelle himlingshøyden vil være ca. 2,6 m. Deler av himlingene vil bli utført som nedsenket med høyde ca. 2,3 m der det er nødvendig pga. tekniske føringer eller lignende. Himlingshøyde i bad 2,2 m. Krav til fri høyde i kjeller er min 2,25 m, men lavere høyde i enkelte områder (langs med vegger og søyler) pga. tekniske føringer vil kunne forekomme.

Himling i leilighetene leveres sparklet og malt med synlig v-fug. Nedforinger og innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som en følge av rør- og kanalføringer, og vil bli utført med malte gipsplater eller tilsvarende. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

I fellesarealer leveres systemhimling type Rockfon el. tilsvarende, A-kant. I garasje leveres garasjehimling der det er krav om det pga. termiske/akustiske krav. Vallerstua (lysthus) og mekkerom (SAGA-rom) er beskrevet i eget avsnitt nedenfor.

ENTRÉDØRER

Entrédørene til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i fargen Klassisk hvit NCS S0500-N på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent låskasse og i henhold til gjeldende forskrift mht. lyd og brann. Entrédører til omsorgsbolig og fellesrom skal være terskelfri.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Det leveres energiglass iht. krav i TEK 17. Vinduer leveres uten gerikter med gipsede smyg malt i samme farge som vegg.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra ut- og innsiden, skal ha minst ett åpningsbart (innadslående) felt som muliggjør rengjøring fra innsiden. Vindu skal kunne settes i sikker lufteposisjon og ha barnesikring. Farge på vindu avklares i detaljprosjekt, standard RAL/NCS. I spesielle væromslag vil det kunne forekomme dugg på utsiden av vinduer og glassdører.

For Vallerstua (lysthus) leveres skyvedør i glass ut mot felles treplattung.

INNVEDIGE DØRER

Innvendige dører for bolig leveres som lettdør av typen Sweedor Easy eller tilsvarende i fargen NCS S0500-N klassisk hvit. Flat terskel i eik. Dørvrider i børstet stål. Utforinger og listverk rundt dører leveres i fargen S0500-N klassisk hvit, ferdig malt fra fabrikk og med synlige spikerhoder.

Sekundære dører leveres som lakkert/malte ståldører. Det monteres dørstoppere på dør der dette er nødvendig for å hindre skade på dør/vegg. Alle beslag leveres i børstet, blankt stål eller lakkert. Det leveres nøkkelssystem med 3 nøkler til hver kjøper/leietaker. Til postkasse leveres systemlås. Motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner løses med at port åpnes når man ringer til den.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal eller tilsvarende, i type Vidde Granitt. Fargene Snø, Sky eller Korn kan velges som kostnadsfrie tilvalg. Kjøkken leveres med 20 mm laminatbenkeplate med rett forkant i fargen 612 Grå marmor. 638 Kandi Marmor, 654 Portland Stein og 632 Delaware Stein kan velges som kostnadsfrie tilvalg. Som håndtak kan det kostnadsfritt velges mellom type Variant Rustfritt stål cc 160, Minimal Snø matt cc 160 med mer, Edge Sort cc 200 og Edge Antikkbruk cc 200.

I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- 1 stk underskap som skuffeseksjon, minimum 30 cm. For enkelte leiligheter leveres flere eller større skuffeseksjon(er), mens det for enkelte av de minste leilighetene (2-roms) leveres uten underskap som skuffeseksjon grunnet plassmangel. Alle kjøkken leveres iht. kjøkkentegning fra leverandør.
- Høyskap og benkeskap for integrerte hvitevarer, med kjøkkenfronter
- Alle skuffer og skap leveres med demping
- Det leveres 1 stk høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende som medfølger, ferdig montert:
 - Induksjon platetopp
 - Stekeovn. Pyrolyseovn kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.
 - Helintegrert oppvaskmaskin
 - Helintegrert kjøl/frys kombiskap
- Oppvaskbenk med nedfelt Intra Omina 600-S/Style 100WT eller tilsvarende
- Kjøkkenbatteri type Tapwell SK984 i krom eller tilsvarende. Avstengning for oppvaskmaskin på kran

- Ventilator Røros Futurum 400 med lys eller tilsvarende

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kjøkkenventilator.

Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges blant andre type kjøkkenbatterier. Kjøper vil i tilvalgsprosessen få tilbud om et eget tilvalgsmøte med kjøkkenleverandør.

Kjøper vil sammen med kjøpekontrakt motta kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighets plan- og kjøkkentegninger. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighetstype. Kjøkken levert i Vallerstua (lysthus) er beskrevet i eget avsnitt nedenfor.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap, men dette kan bestilles i tilvalgsprosessen. Garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.

BAD

På bad leveres baderomsinnredning med skuffefront og sidevanger i hvit Bano Home luna eller tilsvarende, heldekkende porselensvask. Speil leveres med sidelys i LED.

Det leveres prefabrikerte baderom i henhold til tegninger med plass for teknisk nisje som bygges på plass. Det legges opp til avløp og tilførsel for vaskemaskin i kabinene. Tilkobling legges i skapet under servant. Det legges opp til plassering av vaskemaskin og tørketrommel i søyle med en elektrisk kurs til installasjonene. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Avløp fra toalett, vask/ vaskemaskin, dusj og kjøkken er ferdig koblet i teknisk nisje.

Det er elektrisk varme i hele gulvet inkludert nedsenk i dusjnisje. Det er installert gulvføler for gulvarme i baderomskabiner. Fordelere er plassert i himling eller i teknisk nisje med avstenging for kaldt og varmt vann.

Det er montert spikerslag for ettermontering av støttehåndtak iht. TEK17 og Husbank-krav.

I enkelte leiligheter vil badene plassbygges med samme kvaliteter som prefabrikkerte badekabiner

(HC)WC/ dusj i fellesareal leveres plassbygget med overflater, innredning og garnityr iht. romskjema.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av salgstegningene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Endelig passering av tekniske anlegg, rør, føringsveier og sjakter fremkommer ikke på tegningsunderlaget som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Selger tar et særskilt forbehold om at det kan bli endring av plassering av sjakter. Det vil være nedsenket, heldekkende himling på bad, bad/vask, vaskerom, wc-rom, i gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Leilighetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og WC-rom. Kjøkkenvifte leveres med kullfilter. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i himling i bod for leiligheter med innvendig bod. For noen av leilighetene vil aggregat blir veggmontert i bod. Hvis ikke dette er mulig vil aggregat plasseres i himling i bod, gang/entré, i denne prioriterte rekkefølgen.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved IG. Unntak kan være garasjeetasjen dersom den i brannkonseptet brannseksjoneres fra resten av bygget. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger. Synlig sprinklerhoder må påberegnes.

OPPVARMING

Energibehovet til romoppvarming og oppvarming av tappevann dekkes med minimum 60% energifleksible systemer iht. TEK17. Energiforsyningen skjer via fjernvarme plassert i egen energisentral i tilknytning parkeringskjeller. Oppvarming av rom (dvs. termisk varme) løses ved en vannbåren varmekonvektor i hver leilighet, med unntak av baderom der det blir elektrisk gulvarme. Oppvarming av varmt tappevann forsynes fra varmeveksler i varmesentral. I hver leilighet blir det et rør-i-rør-skap for fordeling av varmt tappevann og kaldtvann.

Rør-i-rør skapet plasseres i vegg mot sjakt, alternativt i vegg som vender inn mot innvendig bod. Der plassering i bod ikke er mulig vil rør-i-rør skapet vende inn mot bod/vask, vaskerom, badet, gang/entre eller et soverom i denne prioriterte rekkefølgen.

ENERGISERVICE

BH har inngått en samarbeidsavtale med Lyse Energi AS for energiservice til Vallerghrenda. Alle leilighetene utstyres med målere for automatisk måling og fjernavlesning av varmekonsum, varmt tappevann og eventuelt kaldt tappevann. Disponenten får tilgang til eget forbruk og fakturaer i Energiservice Webportal (applikasjon). Her presenteres forbruksdata på daglig, månedlig og årlig nivå, samt oversikt over alle fakturaer og status på betaling.

Strømforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. Generelt skal rør-, ledningsføringer etc. være skjult, dersom ikke annet er

avtalt eller fremkommer av beskrivelsen. Skjult anlegg gjelder ikke kjeller, boder, tekniske rom o.lign. Synlig fremføring til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger og brannvegger.

Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur med innvendig bryter på balkonger/terrasse. Det leveres el-uttak på alle uteplasser (balkonger og markterrasse). Sikringsskap skal plasseres inne i leilighetene, innfelt i vegg og fortrinnsvis i bod eller gang/entré. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering. Det leveres bevegesstyrt lys i korridorer og fellesarealer. Trapper styres med akustikksensor. Skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres fortrinnsvis sammen med sikringsskap.

Det leveres avstillingstablå for brannalarm (uønskede alarmer) i hver oppgang per plan.

Nedsenket himling på bad, WC-rom og i gang/entré leveres med LED-downlights. For entré leveres downlights. Det leveres dimmer til downlights i tak og bryter til speil med lys. Det leveres ett dobbeltstikk til vask/tørk.

INTERNETT OG TV

Utbygger har fremforhandlet avtale med Lyse og Altiboks om opplegg for leveranse av internett/bredbånd for Vallerghenda. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd.

PORTTELEFON OG NØKKELSYSTEMER

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hver oppgang. Som svarapparat benyttes applikasjon på beboers mobiltelefon. Fastmontert vegghengt svarapparat kan bestilles som tilvalg.

Det leveres også ringeknapp utenfor hver boenhet. Det leveres nøkkelsystem med 3 nøkler til hver kjøper/leietaker. Til postkasse leveres systemlås.

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger og terrasser utføres i prefabrikkert betong med tremmegulv av impregneret trevirke. Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon der vannansamling vil kunne forekomme ved regnvær. Det leveres tette rekkverk med glass på øverste del for balkonger mot Lindelia og spilerekverk for balkonger mot Vallerveien.

For sammenkoblede balkonger/terrasser leveres skillevegger i trekledning eller tilsvarende mellom boenhetene. Underside balkong leveres med synlig betong. Det leveres skjermtak over dører til balkonger/terrasser i de øverste etasjene, som ikke får annen overdekning.

Det leveres solskjerming for enkelte fellesarealer og leiligheter i henhold til energiberegninger, manuell styring med innvendig sveiv.

BOD OG OPPBEVARINGSPLASS

Samlet bod- og oppbevaringsplass (innvendig bod og sportsbod) oppfyller krav iht. TEK17. Innvendige boder vil utføres med gulv- og veggoverflater som leiligheten for øvrig.

SPORTSBODER

Sportsboder leveres for de leiligheter med krav om dette iht. TEK17. Sportsbodene leveres plassert i felles innvendige bodanlegg eller i parkeringskjeller. Bod blir tildelt av utbygger i forbindelse med den endelige struktureringen av prosjektet.

Boder i parkeringskjeller leveres med nettingvegger og dører, type Troax eller tilsvarende, forberedt for hengelås. Boder i øvrige arealer leveres med tette fronter/dører med netting øverst og netting mellom boder, type Troax eller tilsvarende, forberedet for hengelås.

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong.

Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil fremgå av salgstegningen for hver leilighet.

FELLESAREALER, INNGANGSPARTI, GANG

Inngangsparti, trapper og felles ganger innvendig etableres med utførelse i tråd med prosjektets arkitektoniske grep. Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller parkeringskjeller iht. den elektronorm som gjelder for prosjektet.

Det leveres bevegelsesstyrt lys i korridorer og fellesarealer. Det skal leveres LED-armaturer, type 600x600 eller tilsvarende. Trapper utstyres med akustikksensor. Det leveres utvendig hjørnebeskyttelse, mot slitasje og påkjørsler, på utvendige hjørner i transportsoner og i fellesarealer.

1 stk postkasse til hver boenhet leveres i felles inngangsparti eller etter postens henstilling.

Det leveres utendørs varmekabel (el-varme) for snøsmelt ved:

- Inngangspartier (3 stk)
- I nedkjøringsrampe, 2 ganger 50 cm kjørebredde i hele rampens lengde. Inkludert styring på termostat, nedstøpt i dekket.
- I utvendig trapp mellom B2 og B3

Vallerstua (lysthuset)

Vallerstua er den sosiale møteplassen midt i Vallergrenda. Dette er et separat bygg på ca. 55 kvm over ett plan, plassert på tunområdet mellom boligbyggene. Vallerstua vil bestå av et fellesrom med kjøkken- og stuefasiliteter, samt toalett (HC-WC), gang og lager. Adkomst til lager via egen inngang fra utsiden. Fellesrommet vil være et fleksibelt areal tiltenkt allsidig bruk, alt fra private selskaper til hverdagslig bruk. Ved privat bruk vil bruker måtte påberegne å betale et særskilt beløp.

Vallerstua leveres med gulvoverflate av slipt betong og veggoverflater i sparklet og malte gipsplater. For himling leveres det systemhimling med A-kant i stue og entré. Utendørs leveres utendørs vannuttak (hageslange). Det etableres låsbare stikk IP 44 ved vannutkast på fasade.

Det vil være utgang direkte fra fellesrommet til plattingen utenfor Vallerstua via en skyvedør i glass. Plattingen strekker seg rundt Vallerstua på to sider, og det leveres pergola som dekker deler av plattingen. Utenfor plattingen tilrettelegges det for kjøkkenhage iht. utomhusplan. Det leveres utendørs vannuttak (hageslange).

Kjøkken i Vallerstua leveres iht. kjøkkentegning av typen Sigdal eller tilsvarende med kjøkkenfront av typen Vidde Granitt eller tilsvarende, benkeplate av typen 612 Grå Marmor eller tilsvarende og håndtak av typen Edge Sort eller tilsvarende. Alle synlige skrogsider og sokkel skal ha endeside i samme utførelse som frontene. Kum leveres integrert i rustfri utførelse.

Av hvitevarer leveres integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn av typen Electrolux eller tilsvarende.

Avfallsbeholdere leveres ikke. HCWC leveres plassbygget med overflater, innredning og garnityr iht. romskjema.

Belysning leveres som sensorstyrt LED-belysning.

Vallerstua ventileres med behovsstyrt balansert ventilasjon.

Selger har avsatt et beløp til innredning, som vil spesifiseres nærmere etter medvirkning med beboere i Vallergrenda.

Hobbyrom (SAGA-rom)

Hobbyrom leveres med gulv- og veggoverflater i støvbundet betong/murte vegger og himling i malt betong. Belysning leveres som sensorstyrt LED-belysning. Det vil bli synlige føringer i himling. Rommet utføres som frostfritt (+5 grader), men ikke oppvarmet.

Av løst inventar leveres det enkel innredning for smøring av ski, mekkestativ for sykkel, arbeidsbenk eller liknende.

Rommet leveres tilrettelagt for vask av hund/sykkel med sluk tilkoblet avløp, samt utslagsvask.

HEIS

Heis av anerkjent fabrikat til alle boligetasjer fra garasjekjeller (bakkeplan for del uten parkeringskjeller). Heiskupe leveres i rustfri utførelse med belegg på gulv. Heiskupé har LED-belysning og speil på vegg. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

PARKERING

Felles parkeringsanlegg under/ved leilighetsbyggene hvor det, i prioritert rekkefølge, vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass, tilrettelagt for lademulighet til El-bil gjennom avtale med Lyse Smartly Charge. Boligkjøper kan selv velge å betale for komplett montert ladestasjon som et engangsbeløp, eller som rentefri nedbetaling over 36 måneder gjennom sin strømreregning (forutsetter strømaabonnement fra Lyse). Bestilling av ferdigmontert ladestasjon gjøres direkte med driftsleverandør for lading, via egen bestillingslink: <https://www.smartly.no/boligselskap-elbillader-schneider>

To av parkeringsplassene er tiltenkt for delebil-løsning gjennom Hyre. Delebilordningen kan også benyttes av nabolaget for øvrig.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebanen i garasjen. Vegger og tak av betong eller mur, støvbundet hvit. Netto høyde minimum 2,25 m. Lavere høyde i mindre områder (langs med vegger og søyler) pga. tekniske føringer vil kunne forekomme.

Parkeringsplasser vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en bæresøyle som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene. Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil selger bestrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen. Fri høyde på p-plasser vil normal være 225 cm, dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på parkeringsplassens innerste del. Eventuelle El-billadere vil normalt bli plassert på parkeringsplassens endevegg.

Innvending organisering av parkeringskjelleren fastsettes i detaljprosjektering.

Det leveres motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner. Portåpner aktiveres ved hjelp av anrop.

Tilbudte plasser kan fravike anbefalinger i NBI/SINTEFs blad 312.130 eller senere utgaver. Selger vil også kunne tilby parkeringsplasser med redusert bredde eller med flere begrensninger enn nevnt over. Dette vil i så fall bli særskilt avtalt i de tilfeller med kjøper.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det i henhold til eierseksjonsloven tilrettelegges for en bytteordning for HC-plasser, beskrevet nærmere i vedtektene for eierseksjonssameiet, pkt. 16.

SYKKELPARKERING

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i innvendig sykkelboder, tilknyttet felles bodavdeling, første etasje i leilighetsbyggene og/eller i parkeringskjelleren. Innendørs sykkelstativer leveres av typen Laud 2ParkUp eller tilsvarende. Totalt leveres det ca. 107 sykkelplasser, samt 8 stk plasser tiltenkt for lastesykler. I sykkelparkering er det medtatt 6 stk stikkontakter for El-sykler, fordelt på 2 stk 16A-kurser. Endelig plassering og fordeling avklares i detaljprosjekt.

Utendørs sykkelparkering leveres av typen Vroom eller tilsvarende i fargen RAL 9005. Utendørs sykkelstativ leveres og monteres iht. Landskapsplan. Totalt leveres det 6 stk sykkelplasser utendørs på terreng.

AVFALLSHÅNDTERING

Utendørs leveres felles seminedgravde kontainerløsninger for restavfall, papp/papir og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen. Forbehold om endelig valg og plassering av avfalls løsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

FELLES UTEOMRÅDE

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon. Uteområde er beskrevet i prosjektets utomhusplan.

Det skal benyttes LED-lyskilder for utendørsbelysning. Belysningsnivået skal tilfredsstille lyskulturs anbefalinger.

Totalt leveres det 5 stk utvendige slangekraner for utvendig vanning og spyling på utomhusarealer. Det etableres låsbare stikk IP 44 ved hvert vannutkast på fasade.

For kjøreankomst benyttes mastebelysning, konisk mast, 10 m eller høyere. For belysning langs gangbaner og lysthus (Vallerstua) leveres lyspullerter av typen Glamox O33 eller tilsvarende, i sort utførelse. Utebelysning skal styres over kontaktorer med Astrour.

Takterrasse

På takterrasse bygg B2 plan 3 leveres plassbygget pergola i trekledning. Eksakt materiale avklares i detaljfase.

Takterrasser leveres med tremmegulv og grøntanlegg i henhold til utomhusplan. Plantekasser leveres av typen Vroom eller tilsvarende i varmforsinket og pulverlakkert stål eller tilsvarende.

Det leveres plassbygget utekjøkken med kjøkkenbenk, vask og El-stikk tilknyttet pergola iht. utomhusplan.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister Selger eller den Selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift setter. Endringer og tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret mellom Selger og boligkjøper.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for

Vallergrenda borettslag

org. nr. < >

vedtatt på stiftelsesmøtet den <dato>.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og forretningskontor

Borettslagets navn er Vallergrenda borettslag. Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Bærum kommune.

1-2 Formål

Vallergrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Borettslaget er underlagt eierseksjonssameiet

(1) Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Vallergrenda sameie på gnr. 5, bnr. 131 i Bærum kommune. Borettslaget vil bli eier og hjemmelshaver til seksjon 1, organisert som en samleseksjon bolig. Dette innebærer at borettslaget må følge eierseksjonssameiets vedtekter, beslutninger og vedtak, på samme måte som alle andre sameiere i eierseksjonssameiet, og borettslaget v/styret kan møte på vegne av borettslaget i eierseksjonssameiets generalforsamling.

(2) Borettslaget må rette seg etter de vedtak, herunder eventuelle husordensregler som vedtas av eierseksjonssameiet.

(3) Borettslaget vil som en seksjonseier i eierseksjonssameiet måtte betale felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 67 andeler. Det er knyttet én andel til hver bolig. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Bærum kommune kan i tillegg eie, og/eller senere erverve, inntil 30 % av andelene i Borettslaget, jf. brl. §§ 4-2 og 4-3.

2-3 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 og 3-2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Særlige regler for andeler:

3-1 Overordnet og formål

(1) Enkelte av andelene i Borettslaget er oppført for å tjene som omsorgsboliger for beboere som er utpekt og innvilget helse- og omsorgstjenester av Bærum kommune. Videre skal enkelte av andelene tjene som bolig til førstegangskjøpere under 35 år. Fordi enkelte av boligene skal tjene som omsorgsboliger eller boliger for unge under 35 år hefter det særlige restriksjoner rundt beboernes råderett over disse andelene/boligene Disse restriksjonene er inntatt både av hensyn til finansieringen fra Husbanken og av hensyn til reglene om merverdiavgiftskompensasjon. At det er særlige restriksjoner rundt beboernes råderett over andelene, er også reflektert i den kjøpesum beboerne betaler for andelen med senere prisreguleringsmekanisme.

3-2 Særlige regler for erverv/vilkår for å eie andel

(1) Andelene 9, 14, 26, 30, 41, 43, 49, 50, 51, 65, 66 og 67 er klausulert som bolig til førstegangskjøpere under 35 år. Vilkår for å få innvilget bolig er at kjøper

- i. Er under 35 år på tidspunktet for budaksept.
- ii. Ikke eier eller har eid annen fast eiendom, og
- iii. Har arbeidssted i Bærum eller har vært bosatt (folkeregistrert) i Bærum kommune i tre år.

For å dokumentere at vilkårene er oppfylt skal kjøper forut for bud aksept fremlegge følgende:

- Siste skattemelding for dokumentasjon av vilkår i) og ii), og
- Kopi av arbeidsavtale og siste lønnsslipp for dokumentasjon av arbeidsstedskravet i vilkår iii), eller
- Bostedsattest for dokumentasjon av bostedskravet i vilkår iii).

Eiendomsmegler som har salgsoppdraget av en andel, skal sikre at kjøper oppfyller vilkårene. Borettslaget skal i henhold til punkt 2-4 i vedtekter godkjenne nye andelseiere og påse at vilkårene er oppfylt.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

(2) Andelene 4, 21, 23, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55 og 56 er klausulerte omsorgsboliger.

(3) For andeler som er omsorgsboliger har Bærum kommune evigvarende tildelingsrett til boligene, og skal dermed utpeke hvem som kan være andelseier og/eller bo i boligene. Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Bærum kommune og Husbanken

Det skal også tinglyses urådighet til fordel for Bærum kommune og Husbanken på grunnbokbladet til disse andelene i borettslaget for å sikre at dette vilkåret etterleves.

(2) For andeler som er omsorgsbolig, kan det ikke foretas endringer i boligene som strider mot Husbankens krav til utforming av omsorgsboliger.

3-3 Prisreguleringsklausul

(1) Ved omsetning av klausulerte andeler som nevnt under vedtektenes punkt 3 gjelder særlige prisbestemmelser, som er som følger:

- a) Ved omsetning av andel 9, 14, 26, 30, 41, 43, 49, 50, 51, 65, 66 og 67 (bolig til førstegangskjøpere under 35 år):
- Andelene skal ved første gangs omsetning selges til en fastpris som er 15 prosent lavere enn for tilsvarende nye boliger i området på salgstidspunktet.
 - Ved senere omsetning skal andelen ikke selges til en høyere pris enn opprinnelig kjøpesum pluss prosentvis justering i henhold til Eiendom Norges boligprisindeksen for boliger i Asker og Bærum. Det skal i tillegg gjøres et påslag for oppgradering/påkostning utført av selger, og/eller fradrag for slitasje på boligen fra selgers eiertid. Selger skal innhente og bekoste takst fra autorisert takstmann for vurdering av påslag/fradrag.
 - Dersom det er flere personer som oppfyller vilkårene for kjøp, jf. punkt 3.1.3, skal det foretas loddtrekning for å avgjøre hvem som skal tilbys boligen.
 - Dersom ingen som oppfyller vilkårene i punkt 3.1.3 har meldt seg innen 30 dager etter annonsering av salget, skal boligen tilbys Bærum kommune til den prisregulerte kjøpesummen.
 - Dersom Bærum kommune ikke benytter sin tilbakekjøpsrett kan boligen selges prisregulert til person som ikke oppfyller vilkårene i punkt 3 uten at dette kommer i strid med vilkårene for å være andelseier.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

b) Ved omsetning av omsorgsboliger andel 4, 21, 23, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55 og 56:

- Ved omsetning skal andelen selges til den pris andelen ble kjøpt for, justert for prosentvis endring for boliger i samme område basert Eiendom Norges boligprisindeksen for Asker og Bærum. Det skal i tillegg gjøres et påslag for oppgradering/påkostning utført av selger, og/eller fradrag for slitasje på boligen fra selgers eiertid. Selger skal innhente og bekoste takst fra autorisert takstmann for vurdering av påslag/fradrag. Bærum kommune har forkjøpsrett (tilbakekjøpsrett) til boligen. I tilfelle hvor boligen ikke er solgt og overtatt av ny person innen 3 måneder etter at selger har varslet kommunen om at boligen er ledig for tildeling, har Bærum kommune en tilbakekjøpsplikt.

3-4 Forkjøpsrett for andelene 5 - 32

(1) Dersom andel 4, 21, 23, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55 og 56 (omsorgsboliger) skifter eier, har Bærum kommune, eller den Bærum kommune utpeker, forkjøpsrett.

(2) Dersom andel 9, 14, 26, 30, 41, 43, 49, 50, 51, 65, 66 og 67 (bolig til førstegangskjøpere under 35 år) skifter eier, har Bærum kommune forkjøpsrett dersom interessenter ikke har meldt seg inne 30 dager etter boligen ble lagt ut i markedet.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at Bærum kommune får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-4 (4), jfr. brl. § 4-15 første ledd.

(4) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-5 Bruksoverlating andelene:

(1) Andelseiere til andelene 4, 21, 23, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 55 og 56 (Omsorgsboligene) og andelene 9, 14, 26, 30, 41, 43, 49, 50, 51, 65, 66 og 67 (bolig til førstegangskjøpere under 35 år), kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret og Bærum kommune overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan bare gis dersom brukeren oppfyller vilkårene til å være andelseier, jf. punkt 3-2.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

(2) Begrensningen i punkt 3-5 (1) gjelder ikke for Bærum kommune, som står fritt til å overlate bruken til beboere som oppfyller vilkårene i punkt 3-2.

4. Forkjøpsrett

4-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Andelseiere har forkjøpsrett, se dog særlige regler for andeler som nevnt i vedtektenes punkt 3

(4) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

5. Boret og bruksoverlating

5-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er felles takarealer på takene som disponeres av alle andelseierne.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. . Tv- og bredbånd, samt kostnader til nabolagsplattform (Heime) fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. Styret og dets vedtak

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

(2) Følgende bestemmelser i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Bærum kommune og Husbanken:

- Bestemmelser som gjelder vilkår for å være andelseier i laget for andeler med særlige regler under punkt 3
- Bestemmelser om pris ved overføring av andel for andeler med særlige regler under punkt 3
- Bestemmelser som gjelder forkjøpsrett til andel for andeler med særlige regler under punkt 3
- Denne bestemmelsen om vedtektsendring.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

[illegible]

VALLERGRENDA

Salgsoppgave – Vallergrenda

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har adresse, Vallerveien 146 med gnr. 5 bnr. 131 i Bærum kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av adresse, gårds- og bruksnummer og andelsnummer vil bli fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Selger/Hjemmelshaver

SPG V146 AS, org.nr. 924 056 460
c/o Scandinavian Property Group AS
Postboks 1429 Vika, 0115 Oslo

SPG V146 AS, er opprettet for det formål å utvikle og **bygge** boligene i prosjektet Vallergrenda. Selskapet er heleid av SPG Saga prosjekt AS.

Hjemmelshaver til eiendommen er Bærum Kommune, org.nr. 935 478 715. Selger besitter generalfullmakt fra hjemmelshaver. Hjemmelen til samleseksjon bolig vil overføres direkte fra Bærum kommune til Borettslaget.

Sameiet og Borettslaget

Eiendommen er planlagt seksjonert i et eierseksjonssameie (Sameiet), som vil bestå av én samleseksjon bolig og næringsseksjoner:

- Boligdelen i prosjektet vil organiseres som borettslag i samleseksjon bolig (Borettslaget). Selger eller et selskap utpekt av selger vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget og skyte samleseksjon bolig inn i det nystiftede laget. Borettslaget vil inneholde 67 andeler som er tilknyttet én bolig hver samt fellesareal.
- Næringsseksjonene i Sameiet vil bestå av én seksjon med personalbase/fellesrom tilknyttet omsorgsboligene og ca. 30 parkeringseksjoner i innendørs garasjekjeller.
- Tomten og de delene av bebyggelsen på Eiendommen som ikke er selvstendige seksjoner, vil utgjøre fellesareal i Sameiet.

Selger tar forbehold om nødvendige endringer i den tingsrettslige strukturen for Eiendommen.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Selger.

Tomt og grunnareal

Eiendommen vil bestå av to bygg med underjordisk garasjeanlegg. Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i Eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at Eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming, enn den har i dag.

Bebyggelse

Prosjektet Vallergrenda vil bestå av 67 boligenheter fordelt på to leilighetsbygg. Det etableres en felles takterrasse, samt et lysthus/tunhus «Vallerstua» i henhold til utomhusplanen, som vil være til felles bruk for beboerne i Borettslaget.

Parkeringsplasser

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget. Det planlegges solgt ca. 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget hvorav to av disse er HC-plasser. Parkeringsplassene er planlagt strukturert som næringsseksjoner i Sameiet. Det vil ikke være adgang til å overdra parkeringsplassen til andre enn andelseiere i Borettslaget eller seksjonseier av næringsseksjonen tilknyttet omsorgsboligene.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Totalt leveres det ca. 107 sykkelplasser, 8 stk plasser tiltenkt for lastesykler og 6 stk tiltenkt for lading av El-sykler. Endelig plassering og fordeling avklares i detaljprosjekteringen. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og sykkelplassene.

To av parkeringsplassene er tiltenkt for delebil-løsning gjennom Hyre. Delebilordningen kan også benyttes av nabolaget for øvrig.

Sportsbod

Sportsboder leveres for de leiligheter med krav om dette iht. TEK17. Sportsbodene leveres plassert i felles innvendige bodanlegg eller i parkeringskjeller. Størrelsen på sportsbod vil fremgå av kontraktstegningen for den enkelte leilighet. Bod blir tildelt av utbygger i forbindelse med overlevering av boligene.

Tilvalg

Det er ikke lenger mulig med tilvalg. Konferer megler for mer informasjon rundt hvilke valg som er tatt til de ledige leilighetene.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Ikke tinglyste heftelser" nedenfor).

Følgende servitutter er tinglyst på Eiendommen gnr. 5 bnr. 131;

1946/3590-2/100 02.09.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Repartisjonskrav kr. 10.269,69
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3024 GNR: 5 BNR: 1

1968/7279-2/100 16.11.1968 ** DIVERSE PÅTEGNING
Refusjonskravet nedkvittert til kr 7.173

1970/4311-3/100 04.06.1970 ** DIVERSE PÅTEGNING

Refusjonskravet er nedkvittert til kr 6.595

2023/207501-1/200 24.02.2023 BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Rettighetshaver allmennheten

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE

ORG.NR: 935 478 715

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 5 bnr. 131 datert 19.02.2025 .

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Ikke tinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre, trekledning og til dels platekledning.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er i dag regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse, se reguleringskart og -bestemmelser datert 30.05.2023 og planID 2020007. Reguleringen tilsier boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen har til hensikt å skape et blandet bomiljø og skal bestå av omsorgsboliger med tilhørende arbeids-/omsorgsbasis, fellesrom og felleslokale, i kombinasjon med boligtyper for førstegangskjøpere, familieleiligheter for startslånstakere og øvrige leiligheter. Det er regulert naturområde øst for Eiendommen.

Videresalg/endring av eierskap

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes av selger på fritt grunnlag. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 50 000 inkl. mva. Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått

mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Eventuell endring av eierskap eller navnenndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til selger, som må betales av kjøper til selger i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse.

Overtakelse

Byggestart er vedtatt og bygging ble igangsatt sommeren 2024. Byggetiden er estimert til ca. 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Boligen er planlagt ferdigstilt i tidsintervallet 15.06.26-15.10.26.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende og skal ligge innenfor tidsintervallet.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig. Det samme gjelder eventuelt kjøp av parkeringsplass.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtagelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtagelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Forretningsførsel

USBL er engasjert som forretningsfører for Borettslaget og Sameiet. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at prosjektet får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget og Sameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av konstituerende generalforsamling/årsmøte.

Regler for styring og drift av Borettslaget og Sameiet følger for øvrig av borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Finansieringsmodell

Borettslaget vil ha en fleksibel finansieringsordning hvor en kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden etter eget ønske. Fellesgjelden vil finansieres av Husbanken, og borettslaget har mulighet for en finansieringsmodell på opptil 70% fellesgjeld. Lånet vil være et annuitetslån over 30 år med 5 års avdragsfrihet og flytende rente iht. Husbankens til enhver tid fastsatte rentesats. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån med rente pr. 01.11.24 på 4,677%. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene.

For de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon. Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover 30 % av kjøpesummen, vil ved overtagelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger.

Fellesgjeld

Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom Borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er Borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for Borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til Borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget vil inngå avtale med Klare Finans om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er gjeld Borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til Borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av Borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr.100.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

For å kunne tillate innbetaling av fellesgjeld ved overtagelse, er det en betingelse at borettslagets lån utbetales ved siste dato for overtagelse. Det betyr at kjøper må betale sin andel av renter på borettslagets lån fra den dato hen overtar boligen og frem til lånet utbetales.

Før innfrielse må det inngås en avtale mellom kjøper og Vallengrenda borettslag v/Usbl. Denne avtalen gir bl.a kjøper sikkerhet for innbetalingen. Avtalen må signeres før innbetaling aksepteres.

Beløpet som ønskes innfridd må innbetales til borettslagets IN-konto 14 dager før siste innflytting/overtagelse - uavhengig når kjøper selv flytter inn. Minimumsbeløp er kr 100 000.

Renter for perioden fra innflytting til lånet utbetales faktureres separat.

Ved IN innfrielse påløper et gebyr til kjøper på p.t. kr 3 600,- ink. mva. for å dekke merarbeidet rundt ordningen. Dette faktureres separat.

Garantert betaling av felleskostnader– Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med Klare Finans om garantert betaling av felleskostnader.

Avtale om sikringsordning innebærer blant annet at Klare Finans vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold av felleskostnadene, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør pt. 0,6 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med USBL sies opp, vil avtalen om sikringsfond opphøre samtidig.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtagelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på konstituerende generalforsamling forut for overtagelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 52-61 per m² BRA-i per måned. Estimerte fellesutgifter per bolig fremkommer av prislisten.

Et utkast til budsjett for Borettslaget er inntatt som vedlegg. Endelige fellesutgifter vil først bli fastsatt ved ferdigstillelse. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Borettslaget rekvirerer, og tingsrettslig struktur for prosjektet.

Betaling

Forskuddsbetaling på kr. 100 000,- innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av boligen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 604 pr. kvm. BRA

Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av andel tomteverdi.. Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders driftskostnader til forretningsfører ved overtagelse, slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t ikke innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bærum kommune.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne for eksempel kjellerbod.

TBA: Areal på terrasse og balkong.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

Total BRA: Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Det gjøres oppmerksom på at Vallengrenda på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandard, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisinger til arealer fra rammetillatelse være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I Borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på Eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av andelseierne i Borettslaget og seksjonseierne i Sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av Sameiet.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningssetaten eller annen offentlig myndighet.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Rom markert med sov/hybel for leilighet B1-02-204 er **ikke** godkjent som en egen utleiedel, men kan oppgraderes til hybel gjennom tilvalgsendring. Rommet blir levert med vegger som høyere lydkrav (48db).

Dersom man ønsker å benytte muligheten for å leie ut rommet, kan det i tillegg bestilles oppgradering med:

- Oppgradert(e) dører med høyere lydkrav
- Avskillende vegg med dør i gang
- Hybelkjøkken med tilkobling vann og avløp. Vann og avløp delvis forberedt
 - o Hybelkjøkken utløser vann og avløp
 - o Hybelkjøkken utløser ekstra kurs for elektro
- Ekstra porttelefon
- Egen strømkurs for utleiearealet (merk, eventuell separat strømmåling må gjøres med en undermåler på hovedenhetens strømmåler)
- Ekstra postkasse
- Systemlås (samme nøkkel på ytterste leilighetsdør, men unik mellom hovedenhet og utleierom)
- Vann og energimåling går felles på hovedenhetens målere

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prisliste
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter for Sameiet
- Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- Foreløpig budsjett for Borettslaget
- Finansierungsplan
- Grunnbokskrift
-

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C, dagens nivå.

Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdi for boligene er p.t. ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første skatteoppgjør.

Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, opp til 10 millioner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på www.skatteetaten.no.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie oppfordres til å sendes styret i god tid før varslet overtagelse. Det er opp til styret om utleie godkjennes.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre inne-bærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 997 812 824
Postboks 1613 Vik
0119 Oslo

Trygve Formo Hermansen
Ansvarlig megler / Prosjektleder
tfh@sem-johnsen.no
92 44 98 42

Jørgen Kjendlie
Eiendomsmegler / Partner
jk@sem-johnsen.no
95 18 45 04

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen
Oppgjør og Administrasjon AS, Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vik
0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Eiendomsmeglers vederlag:

Megler har et vederlag på 52 000,- eks. mva per bolig. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Oslo, 21.05.2025

**Tenk nytt
— Bo godt!**