

Vallerveien 146B

GJETTUM

Kr 2 740 000,-



— Velkommen til

Vallerveien 146B

Vallerveien 146B

Søndre Gjøttum | GJETTUM

Velkommen til Vallerveien 146B! Lys og moderne 3-roms andelsleilighet fra 2026 med balkong og heis. Leiligheten ligger i tredje etasje og har en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sittegruppe, samt utgang til balkong. Boligen rommer to soverom, et flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, samt 1-stavs parkett på gulvene. Området byr på et etablert bomiljø med kort vei til bussholdeplass i Lindelia og Gjøttum skole.

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 8 m²
- Ekstern sportsbod på ca. 5 m² i kjeller
- Heis til leilighetsplan
- Felles takterrasse med pergola og utekjøkken
- Felles selskapslokale i Vallerstua på tunet
- Ingen forkjøpsrett og mulighet for IN-ordning

Velkommen til visning!

Prisantydning: 2 740 000,-

Fellesgjeld: 5 740 000,-

Totale omkostninger: 47 971,-

Estimert total pris inkl. omk.: 2 787 971,-

Felleskostnader pr. mnd: 23 267,-

Eierform: Andel

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 68/73 m²

Etasje: 3

Antall rom: 3

Oppdragsnummer: 3-0132/26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal





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

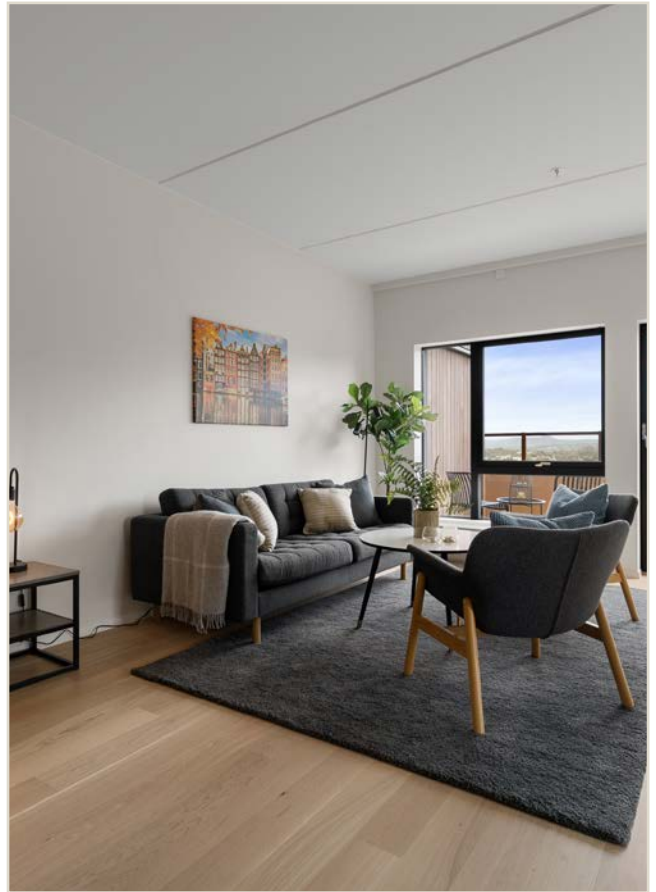


Generøs takhøyde og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys i oppholdsrommet.





Gangen knytter rommene sammen med terskelfrie overganger og eiketerskler inn til soverommene.



Stuen har store vindusflater, vannbåren varmekonvektor og god plass til sofagruppe.



Generøs takhøyde og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys i oppholdsrommet.



Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en naturlig sammenheng i oppholdsarealet.



Stuen har en fleksibel utforming med god plassering for både sittegruppe og spisebord.



Spiseplassen er plassert ved vinduet med hyggelig utsyn mot trekrone utfor.



Vinduskarmene er utført med gipsede smyg i samme farge som veggene.



Fra stuen er det direkte utgang til den overbygde balkongen.



Kjøkkeninnredningen har demping på skuffer og overskap samt integrert Røros Futurum ventilator.



Laminatbenkeplate i Grå marmor med nedfelt Intra oppvaskkum og ettgrepsbatteri fra Tapwell.



Hovedsoverommet har malte vegger i fargen Impression, 1-stavs eikeparkett og plass til dobbeltseng.



Rommet har god plass til garderobeskap langs endeveggen ved inngangsdøren.



Avstemte fargevalg og 1-stavs eikeparkett skaper en lun og helhetlig atmosfære.



Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.







Speil med integrert LED-sidelys og nedsenket dusjsone med 5x5 cm mosaikkfliser.



Vidstrakt utsyn over det etablerte boligområdet på Gjetsum og de omkringliggende åsene.

Vallerveien 146B

— Alt du trenger å vite

Adresse

Vallerveien 146B, 1346 GJETTUM

Matrikkel

Gnr. 5, bnr. 131

Eier

Selger: Blåtunet Eiendomsutvikling AS

Områdebeskrivelse

Leiligheten har en sentral og veletablert beliggenhet på Søndre Gjettnum i Bærum. Området preges av et rolig og trygt bomiljø med lite gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det en kort gåtur til bussholdeplassen Lindelia, samt til Gjettnum T-banestasjon hvor Kolsåsbanen tar deg effektivt mot Majorstuen og Oslo sentrum. For pendlere er Sandvika stasjon og knutepunktet der kun en kort kjøretur unna, med både tog, buss og flytog.

Hverdagen er praktisk tilrettelagt med kort gangavstand til det meste du trenger. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Rema 1000 på Gjettnum, som ligger en kort spasertur unna, og du finner også Bunnpris i nærområdet. For et mer omfattende utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud ligger Sandvika Storsenter en kort kjøretur unna. Området har et godt skoletilbud og flere barnehager i nærområdet; både Gjettnumkollen barnehage og Gjettnum skole ligger en kort gåtur fra boligen. I tillegg ligger Valler videregående skole og flere barneskoler innenfor en kort gå- eller sykkelstur.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter og flotte turområder året rundt. Det er lett tilgang til turstier mot Kolsåstoppen og innover i Bærumsmarka, samt naturskjønne runder rundt Dælivannet. Om vinteren ligger Kolsås Skisenter en kort kjøretur unna. For idrett og trening finner du aktivitetshall og ballplass ved Gjettnum skole, samt treningssentre som Gnist og Friskis & Svettis i gangavstand. Sommerstid er Kadettangen og Kalvøya i Sandvika flotte utfartsmål for badeliv og kyststier, kun en kort sykkelstur eller biltur unna.

Tomt

Felles eiet tomt for Vallergrenda sameie, som borettslaget er en del av. Borettslaget disponerer felles takarealer på takene. På ekstraordinær generalforsamling 15.07.2026 ble det besluttet omgjøring av fellesareal til utendørs tilleggsdel(er) for seksjon 2 ved reseksjonering i henhold til

landskapsplan.

Areal og innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Balkong på 8 m².

I kjelleren disponerer leiligheten en bod på 5 m².

Felles eiendom har Vallerstua (lysthus), et separat fellesbygg på ca. 55 m² på tunområdet. Bygget består av fellesrom med stue- og kjøkkenfasiliteter, toalett (HC-WC), gang og lager.

Standard

Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst i et moderne boligbygg fra 2026. Standarden er gjennomgående tidsriktig med energiklasse A, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren oppvarming tilknyttet fjernvarme. Planløsningen er arealeffektiv og funksjonell med entré, to soverom, helfliset baderom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til balkong.

Entré:

Entréen gir et lyst og ryddig førsteinntrykk med 1-stavs eikeparkett og malte vegger i fargen Refleksjon. Nedsenket himling er utstyrt med integrerte LED-downlights for jevn belysning, og det er avsatt plass til garderobeskap for yttertøy og sko.

Stue:

Stuen har en innbydende utforming med 1-stavs eikeparkett, sjenerøs takhøyde og store vindusflater som gir gode lysforhold. Rommet gir fin plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til den åpne kjøkkenløsningen. Oppvarmingen ivaretas av vannbåren varmekonvektor, og en glassdør leder direkte ut til balkongen.

Balkong:

Balkongen nås direkte fra stuen og er oppført med tremmegulv i impregnert trevirke og rekkverk med glass i øvre del. Uteplassen er utstyrt med utelampe og stikkontakt, og har plass til en sittegruppe med bord og stoler.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med en stilren Sigdal-innredning av typen Vidde Granitt med mørkegrå fronter og demping på skuffer og skap.

Benkeplaten er i laminat med utførelse i Grå marmor og rett forkant, og oppvaskbenken har nedfelt Intra Omina vask med Tapwell SK984 ettgrepbatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Leveransen inkluderer integrerte hvitevarer fra Electrolux med induksjonstopp, stekeovn, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjøl- og frysekombiskap, samt Røros Futurum 400 ventilator med kullfilter og belysning.

Bad:

Badet er helfliset med grå keramiske Marte Grey-fliser på gulv og vegger, supplert med matchende mosaikkfliser i nedsenket dusjnise. Rommet har elektrisk gulvvarme med gulvføler og nedsenket himling med dimbare LED-downlights. Innredningen består av hvit Bano Home Luna seksjon med skuffefront og heldekkende porselensvask, speil med LED-sidelys og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle med separat kurs, samt mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverom:

Hovedsoverommet har 1-stavs eikeparkett på gulvet og malte vegger i fargen Impression. Rommet har fin plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, og det er avsatt plass til garderobeskap. Frisk luft tilføres via balansert ventilasjon.

Soverom 2:

Soverom 2 er utført med samme 1-stavs eikeparkett og malte vegger i fargen Impression. Rommet har plass til enkeltseng og skrivebord eller oppbevaringsmøbler, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Overflater:

Gulv: 1-stavs parkett av typen Barlinek Oak Single Family i stue, kjøkken, entré og soverom. Keramiske gulvfliser av typen Marte Grey på bad, med mosaikkfliser i dusjsone.

Vegger: Sparklet og malte gipsplater i fargen Refleksjon NCS 0801-Y25R i stue, kjøkken og entré, og fargen Impression NCS 320-Y25R på soverom. Keramiske veggfliser av typen Marte Grey i rettsatt liggende format på bad.

Himling: Sparklet og malt med synlig v-fug. Tak høyde ca. 2,6 m, med nedsenkede partier ved tekniske føringer og på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern sportsbod på 5 m² i kjelleren med nettingvegger av type Troax forberedt for hengelås, samt himling og gulv i støvbundet betong. Det er i tillegg avsatt plass til innvendige garderobeløsninger i entré og på soverom iht. tegning.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Bebyggelse

Informasjon er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse fra prosjeketet (dermed beskrevet i fremtid)

Bygning:

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

Vinduer:

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 innside, 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.

Dører:

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 leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Det leveres energiglass iht. krav i TEK 17.

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. Utføring 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.

Trapper/adkomst:

Inngangsparti, trapper og felles ganger innvendig etableres med utførelse i tråd med prosjektets arkitektoniske grep. I trapperom entreetasje legges flis.

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), og i utvendig trapp mellom B2 og B3.

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.

Balkong/terrasse:

Balkonger og terrasser utføres i prefabrikkert betong med tremmegulv av impregnert 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 spilerekkverk 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.

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 varmemforsinket og pulverlakkert stål eller tilsvarende. Det leveres plassbygget utekjøkken med kjøkkenbenk, vask og El-stikk tilknyttet pergola iht. utomhusplan.

VVS-installasjoner:

Det legges opp til avløp og tilførsel for vaskemaskin i kabinene. Tilkobling legges i skapet under servant. Avløp fra toalett, vask/ vaskemaskin, dusj og kjøkken er ferdig koblet i teknisk nisje. Fordelere er plassert i himling eller i teknisk nisje med avstenging for kaldt og varmt vann.

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.

Totalt leveres det 5 stk utvendige slangekraner for utvendig vanning og spyling på utomhusarealer.

Ventilasjon:

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 bli veggmontert i bod. Hvis ikke dette er mulig vil aggregat plasseres i himling i bod, gang/entré, i denne prioriterte rekkefølgen. Ventilator Røros Futurum 400 med lys eller tilsvarende.

Tekniske detaljer:

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.

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 gulvvarme. Det er elektrisk varme i hele gulvet inkludert nedsenk i dusjnisse på bad, med installert gulvføler for gulvvarme.

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

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig

hovedinngangsdør til hver oppgang.

Vallerstua (lysthuset):

Vallerstua er et separat bygg på ca. 55 m² 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. Leveres med gulvoverflate av slipt betong og veggoverflater i sparklet og malte gipsplater. Systemhimling med A-kant i stue og entré. Utgang direkte fra fellesrommet til plattingen utenfor via skyvedør i glass. Plattingen strekker seg rundt Vallerstua på to sider, med pergola over deler av plattingen. Utendørs vannuttak og låsbare stikk IP 44 på fasade. Behovsstyrt balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

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 bevegelsesstyrt lys i korridorer og fellesarealer. Trapper styres med akustikksensor. Skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres fortrinnsvis sammen med sikringsskap.

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.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i

fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Vallerveien 146 - 3 boligblokker med felles parkeringskjeller og felleshus datert 23.06.2026. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen 1.9.2026. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Parkering

Det kan kjøpes garasjeplass til denne leiligheten

Det er felles parkeringsanlegg under/ved leilighetsbyggene med anledning til å kjøpe parkeringsplass i prioritert rekkefølge. Anlegget er tilrettelagt for elbillading gjennom avtale med Lyse Smartly Charge, og det leveres motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner som

aktiveres ved anrop.

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisitet. Romoppvarming med vannbåren varmekonvektor, samt elektrisk gulvvarme på bad. Automatisk måling og fjernavlesning av varmeforbruk via Lyse Energi AS.

Energikarakter

A

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens utgifter

Internetttilgang.

Felleskostnader: kr 3 744,-

Renter IN-lån: kr 19 474,-

Internett aksess: kr 49,-

Lånet i Den Norske Stats Husbank har avdragsfrihet frem til 30.09.2031. Ut fra gjeldende lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2031 utgjøre ca. kr 10 829,- pr. måned for denne boligen.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming avregnes etter eget forbruk.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Boligen er ny og har ikke vært bebodd, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr 14 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien. For sekundærboliger er formuesverdien 100 % av markedsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Informasjon om borettslaget

Borettslagets navn er Vallergrenda Brl, org.nr. 837181992.

Lånebetingelser fellesgjeld:

«Borettslaget har følgende lån:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Lånenummer: 115463143

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 11.09.2026: kr 216 678 000,-

Andel av saldo: kr 5 740 000,-

Første termin/avdrag: 30.09.2031

Innfrielsesdato: 30.09.2056

Rente: 4,03 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier.

Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

I henhold til vedtektene skal borettslaget nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes bestemmelser om hvem som kan eie andel. Melding om nektelse må komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter: Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser: Andelseieren har 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 og lignende.

Regnskap / budsjett: Oppdatert bygge- og finansieringsplan ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.05.2026. KPMG er valgt som revisor.

Sikringsordning fellesgjeld: Borettslaget er ikke

tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Borettslagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP7687374.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger (blokkbebyggelse) innenfor felt I, i reguleringsplan for Solberg – Statens spesialsykehus for epilepsi (plan-ID 2002033), vedtatt 26.01.2005.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2042, vedtatt 04.07.2025.

Eiendommen er omfattet av et pågående planarbeid for detaljregulering av Vallerveien 146 (plan-ID 2020007, saksnummer 20/4416). Status for planen er planforslag, og den er ikke vedtatt. Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Dersom planen blir vedtatt, vil den erstatte gjeldende regulering for eiendommen.

I planforslaget er eiendommen berørt av følgende foreslåtte hensynssoner:

- Hensynssone H550 (Hensyn landskap): Innenfor hensynssonen skal trær og vegetasjon bevares. Forsiktig rydding av busksjiktet og delvis også tresjiktet tillates for å gi skogbunnen lys. Det tillates inngrep i terreng og vegetasjon for punktfundamentering av støyskjerm. Det tillates tilretteleggelse av stier og enkle naturbaserte lekeanlegg så lenge beslaget av skogbunn blir begrenset til et minimum og ikke innebærer hogst av større og halvstore trær. Arbeidene i hensynssonen skal utføres i samråd med biolog eller arborist. Overvannshåndtering i henhold til illustrasjonsplanen tillates.
- Hensynssone H560 (Bevaring naturmiljø): Eksisterende eiketre skal bevares. Rotsystemet som er 1,5 ganger omkretsen av krona må ikke påvirkes av utbygging. Alle tiltak innenfor hensynssonen og 1,5 ganger treets krone eller andre tiltak som kan skade treets bevaring skal utføres i samråd med arborist. I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse.

Planforslaget stiller også krav til særskilt støysikring mot veitrafikkstøy fra fv. 162 (Lindelia). Det tillates en 3,5 meter høy støyskjerm, som skal utformes og plasseres i tråd med bestemmelsene for å ivareta støy-, landskaps- og vegetasjonsforhold.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Adgang til Utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Overtagelse

Etter avtale.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:
Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstillelse. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylling av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 45 144,-
- 2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-
- 4: Andelskapital: Kr. 5 000,-

Totale omkostninger: Kr. 51 234,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll og kartlegging av reelle rettighetshavere, og

kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikes. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- i honorar for

ordinær Boligkjøperforsikring.

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 eiendomsmeulingsforskriften § 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 er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-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

Nabolagsprofil

Infoskriv - Frittstående borettslag

Protokoll eks.ord. gen.fors. 15.07.2026 DJN

2026016819 (846304)

Protokoll ekstraordinær generalforsamling

20.05.2026 DJN 2026015787 (844830)

Vedtekter DJN 2026015792 (844835)

Protokoll ekstraordinær generalforsamling

30.06.2026 DJN 2026015788 (844831)

Protokoll ekstraordinær generalforsamling 18.05.2026

DJN 2026015786 (844829)

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

20.05.2026 DJN 2026015785 (844828)

Reguleringsplanforslag_A4S_10.09.2026_10.28
6330831

Plankart_A4S_10.09.2026_10.28

2002033

7917435

60_boliginfo20260911

Energiattest-2026-316280.H0304.B2.304

2413_001

Arealmålingsrapport_11484-2299_2

4.1.1 Leveransebeskrivelse datert

06.06.2023.1760936760879

Midlertidig brukstillatelse V146.661425613853.pdf

Salgsoppgavedato

17.09.2026

Nabolagsprofil

Vallerveien 146B - Nabolaget Søndre Gjettrum - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindelia Linje 205, 220	3 min 0.3 km
Gjettrum Linje 3	11 min 0.9 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	22 min 2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 2.6 km
Lysaker brygge Linje B11	14 min 9.3 km

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Gjettrum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika (...) 192 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

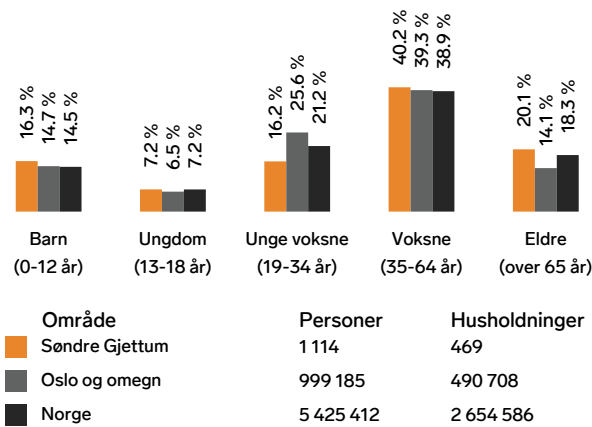
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gjettrumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Gjettrum barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.9 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 86 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjettrum PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Gjettrum Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 87/100



Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Gjettum skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

4 min

0.3 km
- 

Solberg ballplass

Ballspill

7 min

0.5 km
- 

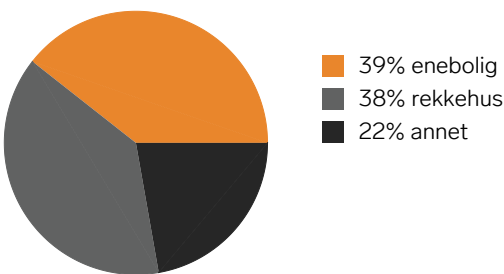
Gnist Gjettum

10 min
- 

Friskis & Svettis

11 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

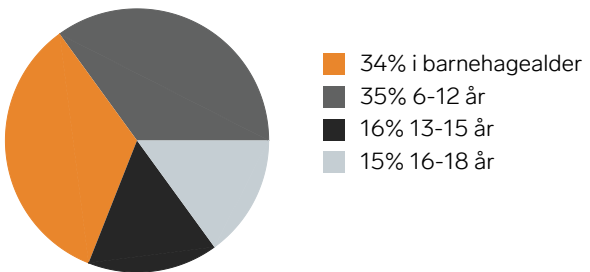
Sandvika Storsenter

6 min
- 

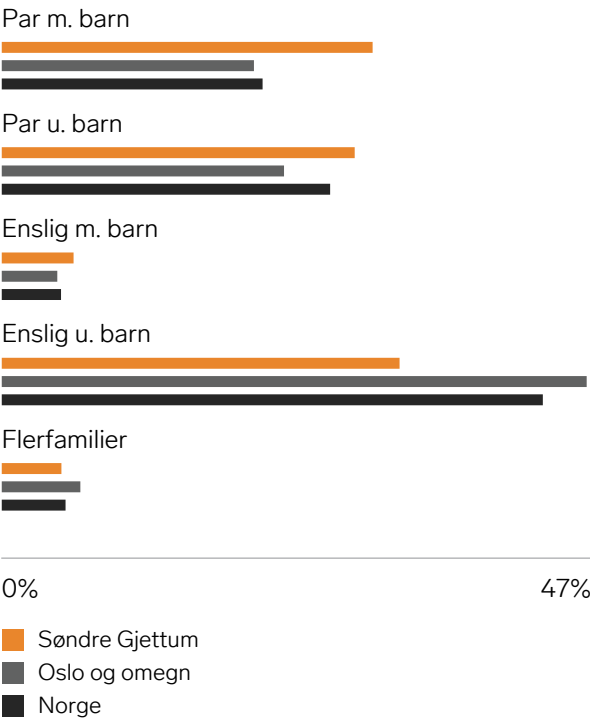
Sykehusapoteket Asker og Bærum

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

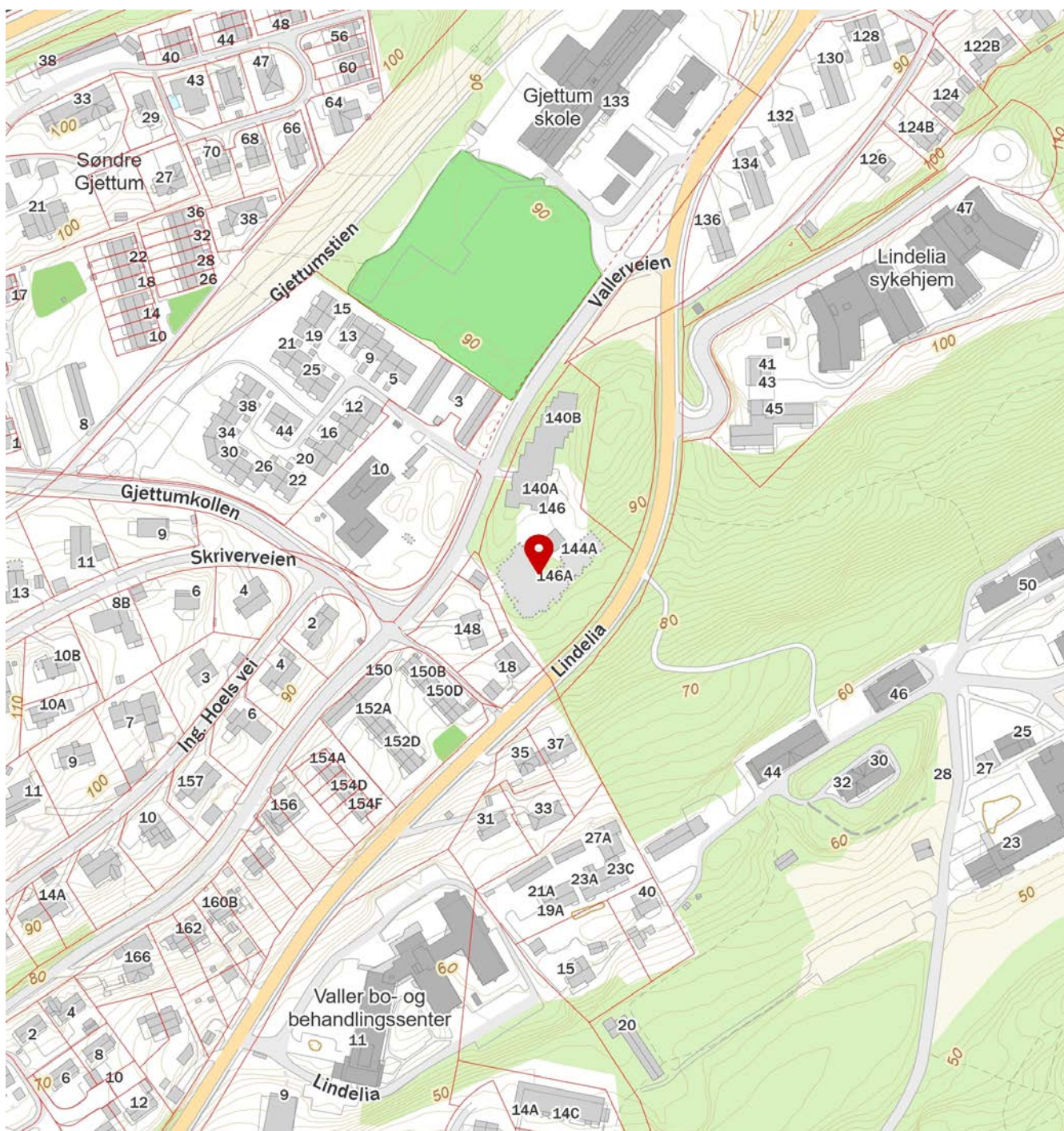
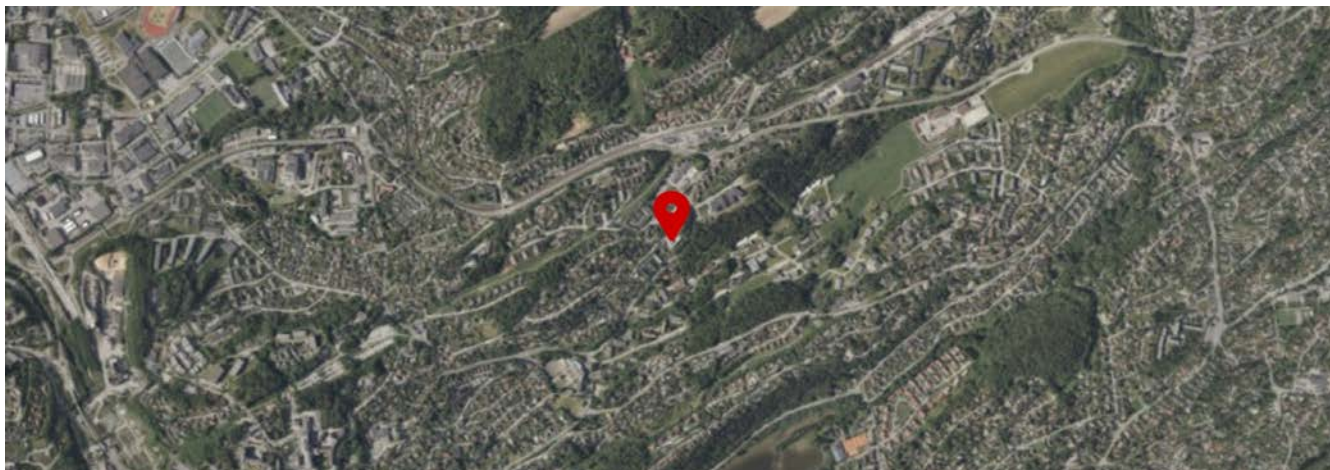


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	RØISLAND & Co	Oppdragsnr.	
Adresse	DRONNING EUFEMIAS GATE 16		
Postnr.	0191	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei	☐ Ja	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei	☒ Ja	
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei	☒ Ja	
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	PAUL MAGNUS SUNDAL		
Når kjøpte du boligen?	2026	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar _____, Mnd Leilighet er ny.
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei	☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært fell tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja 1/A
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Nybygg

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjebolliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16/9-20

Sted

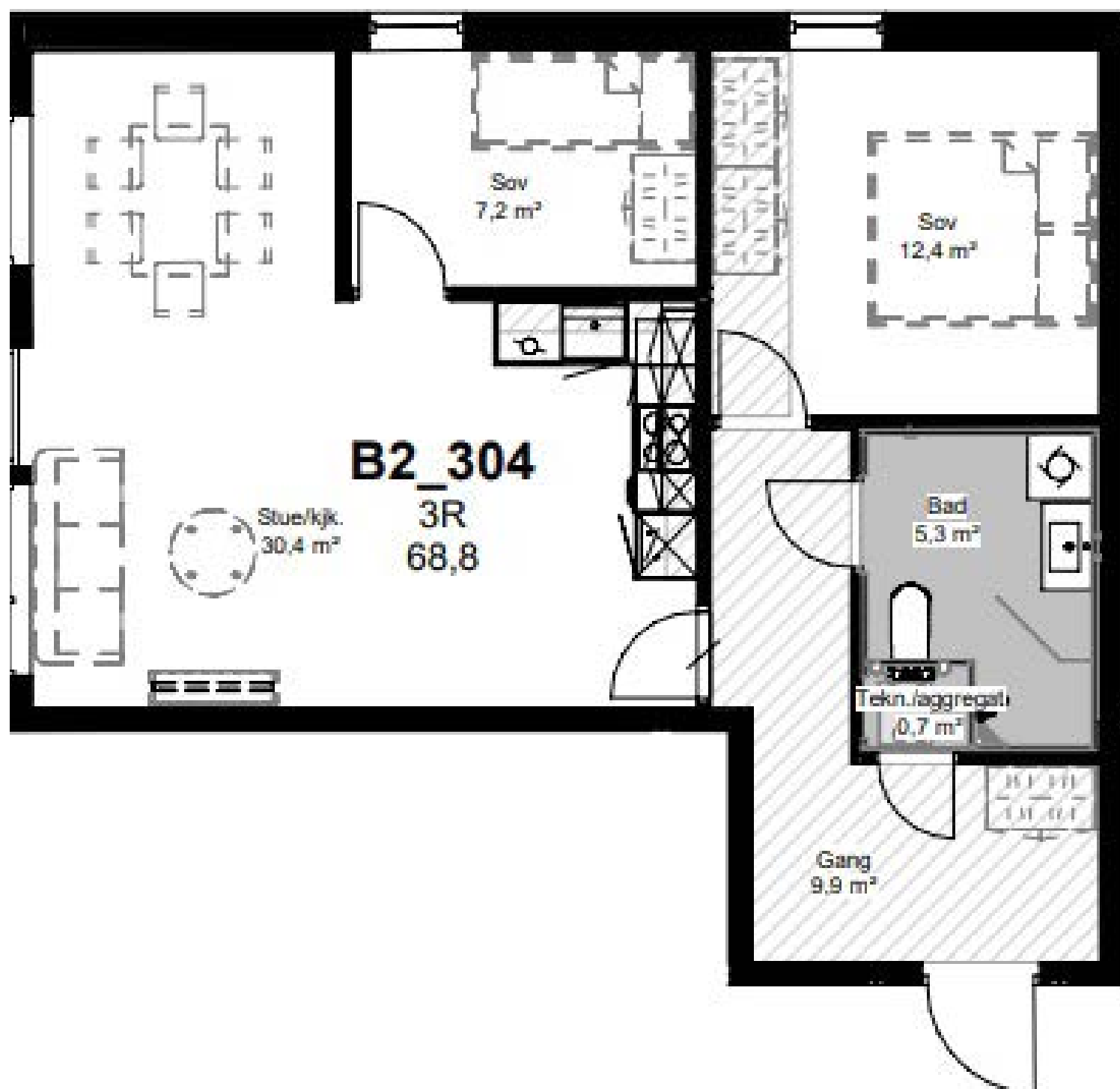
Oslo

Signatur selger 1:

PAUL M. Sundal

Signatur selger 2:

PAUL MAGNUS SUNDAL



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 11.09.26 Side 1 av 2

Vallergrenda Brl	Vår ref.:	2762/60
Vallerveien 146 B	Type:	Borettslag frittstående
1346 GJETTUM	Eiere:	Bunde Eiendom AS
Organisasjonsnr:	837 181 992	Andelsnr: 60

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 23 267

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	19 474
	Felleskostnader	3 744
Tilleggsytelser:	Internett aksess	49

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	5 740 000	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	321 189 820	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115463143, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 11.09.2026: 216 678 000

Andel av saldo: 5 740 000

Neste termin: 30.12.2026Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 30.09.2056)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2031 utgjøre ca kr 10 829,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Gunvor Sønsthagen

Adresse: Økern Torgvei 16

Postnr/-sted: 0580 OSLO

Telefon: Mob.: 97560537

E-post: seta.consulting@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.09.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 460 000
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2026

Gårds/bruksnr: 5/131

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 5936.3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 11.09.26 Side 2 av 2

Vallergrenda Brl	Vår ref.:	2762/60
Vallerveien 146 B	Type:	Borettslag frittstående
1346 GJETTUM	Eiere:	Bunde Eiendom AS
Organisasjonsnr: 837 181 992		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP7687374.
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.08.2026	Første innflytting:	18.08.2026	SSBnr:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Bruksoverlating må informeres til styret og Bærum kommune

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Vallerveien 146 B, 1346 GJETTUM
 BÆRUM kommune
 # gnr. 5, bnr. 131



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 11484-2299

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JR7760

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt



TEK :NORGE

Gyldig rapport
16.09.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt

Uavhengig Takstingeniør

thomas.vogt@tek-norge.no

905 24 720



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

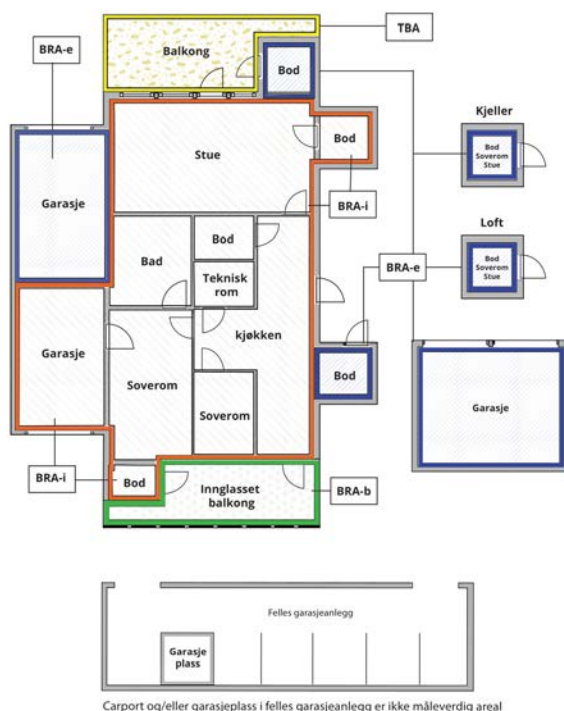
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3, Etasje	68			68	8
Kjeller		5		5	
SUM	68	5			8
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3, Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue med utgang til balkong		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligen er ikke vært brukt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
07.9.2026			Thomas B. Vogt Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	5	131		5936.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vallerveien 146 B						
Hjemmelshaver						

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Adresse

Vallerveien 140A, 1346 GJETTUM

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-316280

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301322412

Gårdsnummer

5

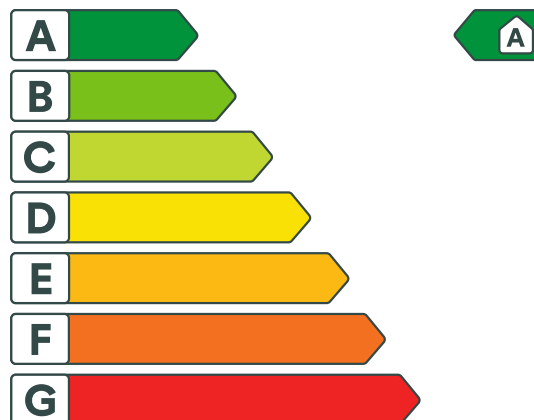
Bruksnummer

131

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0403


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2026

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

2 898,3 m²

Oppvarmet bruksareal

2 898,3 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

64,75 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

97,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

283 692 kWh

VEDTEKTER

for

Vallergrenda Brl.

org. nr. 837181992

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.12.2025, sist endret 18.5.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og forretningskontor

Borettslagets navn er Vallergrenda Brl. («Borettslaget»). Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Bærum kommune.

1-2 Formål

Vallergrenda Brl. 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 er 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.

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.

(4) Juridiske personer som tilbyr deleie, kan i tillegg eie, og/eller senere erverve, inntil 30 % av andelene i Borettslaget, jf. brl. §§ 4-3 a.

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.

(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 andelene tilknyttet omsorgs- og førstegangslleiligheter.

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.

(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.

(4) 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 førstegangs omsetning fra utbygger til første kjøper, selges til en fastpris som er 15 prosent lavere enn for tilsvarende nye boliger i området på salgstidspunktet målt etter Eiendom Norges boligprisindeks for boliger i Asker og Bærum kommune

- Ved senere omsetning skal andelen selges til et beløp tilsvarende summen av den kjøpesummen andelseier (selger) betalte med tillegg av en prosentvis justering i henhold til Eiendom Norges boligprisindeks for boliger i Asker og Bærum kommune. 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. Faller boligprisene vil boligprisindeksen fra Eiendom Norge være negativ, og selger må ta et tap, på lik linje med andre boligeiere.
 - Prisjusteringen ved andre gangs omsetning skal ta utgangspunkt i prisutviklingen fra tidspunkt for inngått kjøpekontrakt for boligprosjektet Vallergrenda og frem til nytt salg.
 - Prisjusteringen ved tredje gangs omsetning, og senere, skal ta utgangspunkt i prisutviklingen fra kontraktsdato/dato for inngått kjøpekontrakt og frem til nytt salg.
 - Dersom det er flere personer som oppfyller vilkårene for kjøp, jf. punkt 3-2 (1) skal det foretas loddtrekning for å avgjøre hvem som skal tilbys boligen.
 - Dersom ingen som oppfyller vilkårene i punkt 3-2 (1) 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 3-2 (1) uten at dette kommer i strid med vilkårene for å være andelseier.
- 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 på Eiendom Norges boligprisindeks 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 tilknyttet omsorgs- og førstegangsleiligheter

- (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 for andelene tilknyttet omsorgs- og førstegangseiligheter

(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.

(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 ikke forkjøpsrett, se dog særlige regler for andeler som nevnt i vedtektenes punkt 3

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.

5-2 Bruksoverlating

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

- (2) En juridisk person, som eier (deler av) andeler/boliger i borettslaget knyttet til sitt Deleie-konsept, har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om dette.
- (3) Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i 5-2 (3) første strekpunkt, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 vedlike. 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 fordeles likt på alle andeler. Kostnader til varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruk. Styret beslutter nærmere hvor ofte avregning skal skje.

(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

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Av ressurs hensyn skal styret i borettslaget fortrinnsvis være de samme som i Vallengrenda Sameie.

(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 forretningsfører 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.

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. Generalforsamlingen skal av ressurshensyn fortrinnsvis avholdes rett i forkant av årsmøtet i Vallergrenda Sameie.

(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.

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 én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 30. juni 2026 kl. 12.00

Sted: På Teams

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Vallengrenda Brl.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marianne. Elshaug

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Simen Christoffer Gunnerud iht. firmaattest for SPG V146 AS.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

SPG V146 AS representerte alle andelene.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Bruksrett til parkeringsplasser

Generalforsamlingen samtykker til at Vallengrenda Brl stifter og tinglyser bruksrett til fordel for Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, til to utendørs parkeringsplasser på borettslagets eiendom gnr. 5, bnr. 131 snr. 1 i Bærum kommune, som angitt i erklæring inntatt som vedlegg 1.

Styret gis fullmakt til å signere erklæringen på vegne av borettslaget samt besørge tinglysing av erklæringen på eiendommen. Styret gis videre fullmakt til å foreta eventuelle mindre justeringer av erklæringen som måtte bli nødvendig i forbindelse med tinglysing, forutsatt at slike justeringer ikke endrer de vesentlige vilkårene i erklæringen.

Vedtak: Vedtatt

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Vallergrenda BRL, org. nr. 837 181 992 (**Borettslaget**) er hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 131 snr. 1 i Bærum kommune (**Eiendommen**). Som hjemmelshaver til Eiendommen gir Borettslaget, Bærum kommune, org. nr. 935 478 715 (**Rettighetshaver**) bruksrett til to utendørs parkeringsplasser på Eiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 5 bnr. 131 snr. 1 i Bærum kommune.

Oslo, den _____

For Borettslaget
(Hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 131 snr. 1)

Markus Van Krimpen Erlandsen
styremedlem

Simen Christoffer Gunnerud
styremedlem

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 20.5.2026 kl. 17.00

Sted: Gjettum skole, Vallerveien 166

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Vallergrenda Brl

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Tone Loge Tveter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall frammøtte med stemmerett: 34

Antall framlagte fullmakter: -

Totalt: 34

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Gjennomgang av vedtektene

Vedtak: Vedtektene ble tatt til orientering.

3. Valg

Iht. vedtektene skal borettslaget ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

Av ressurs hensyn skal styret i borettslaget fortrinnsvis være de samme som i Vallergrenda Sameie.

3.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Rita Torsvik for 2 år

Valgt ble: Marte Larsen for 2 år

3.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Ernst Inge Espeland for 1 år

Valgt ble: Ketil Bjærke for 1 år

Valgt ble: Heidi Trondsen for 1 år

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Marianne L. Elshaug s / s

Møteleder

Tone Loge Tveter s / s

Valgt av generalforsamlingen

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 15.07.2026 kl.12.00

Sted: Teams

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Vallergrenda Brl

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Simen Christoffer Gunnerud iht. firmaattest for SPG V146 AS.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 1

Antall fullmakter: 0

Totalt: 1

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Omgjøring av fellesareal og reseksjonering

Generalforsamlingen samtykker til, og instruerer styret i borettslaget til å stemme for og yte nødvendig medvirkning til, omgjøring av fellesareal til utendørs tilleggsdel(er) for snr. 2 (som angitt på utklipp fra landskapsplanen inntatt som vedlegg 1) ved reseksjonering med tilhørende oppmålingsforretning.

Samtykket omfatter også endring av reseksjoneringen der plasseringen, avgrensningen, antallet eller arealstørrelsen på tilleggsdelene justeres, eller at fellesarealet tilordnes en annen/andre næringsseksjon(er) i sameiet som tilleggsdel(er), dersom reseksjoneringen som skissert i kartskissen ikke lar seg gjennomføre. Styret kan stemme for og medvirke til slik endret reseksjonering.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig forslag om omgjøring av fellesareal og reseksjonering.

3. Alternative løsninger dersom reseksjonering ikke lar seg gjennomføre

Dersom reseksjonering som skissert over ikke lar seg gjennomføre, samtykker generalforsamlingen til at styret kan stemme for og medvirke til én eller flere av følgende alternative løsninger:

- Vedtektsendring i eierseksjonssameiet som gir snr. 2 enerett til bruk av deler av fellesarealet i inntil 30 år eller uten tidsbegrensning.
- Etablering og tinglysing av eksklusiv og evigvarende bruksrett til fordel for Bærum kommune til deler av fellesarealet.

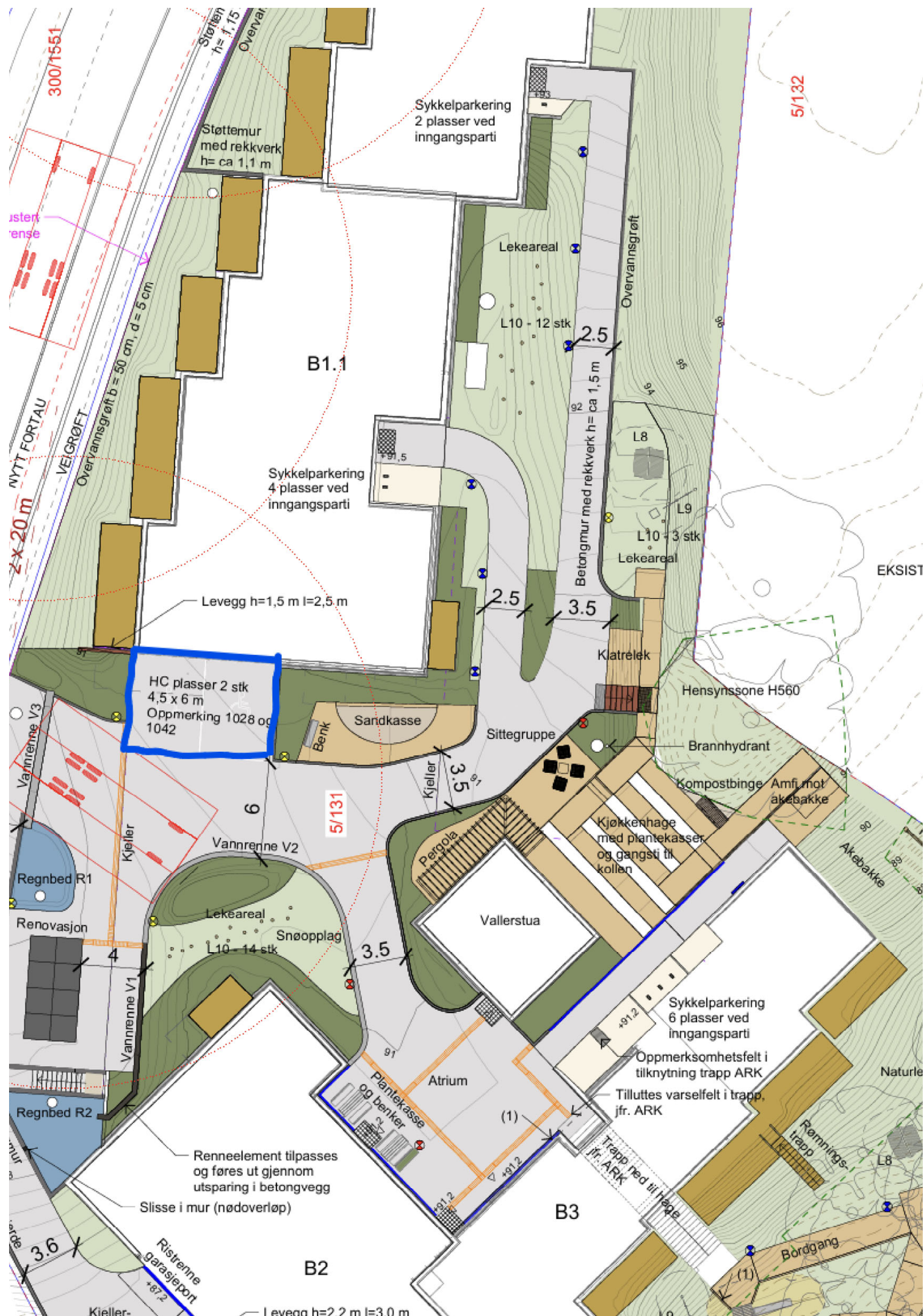
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig forslag til løsninger dersom reseksjonering ikke lar seg gjennomføre.

4. Fullmakt til styret

Styret gis fullmakt til å representere borettslaget som eier av snr. 1 ved gjennomføringen av punkt 2 og 3 over, herunder å møte og stemme på årsmøtet i eierseksjonssameiet, signere dokumenter, inngi søknader, samtykker og erklæringer, rekvirere oppmålingsforretning mv.

Fullmakten gjelder frem til den valgte løsningen er gjennomført og tinglyst/registrert, men ikke lenger enn 24 måneder fra vedtaksdato.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt.





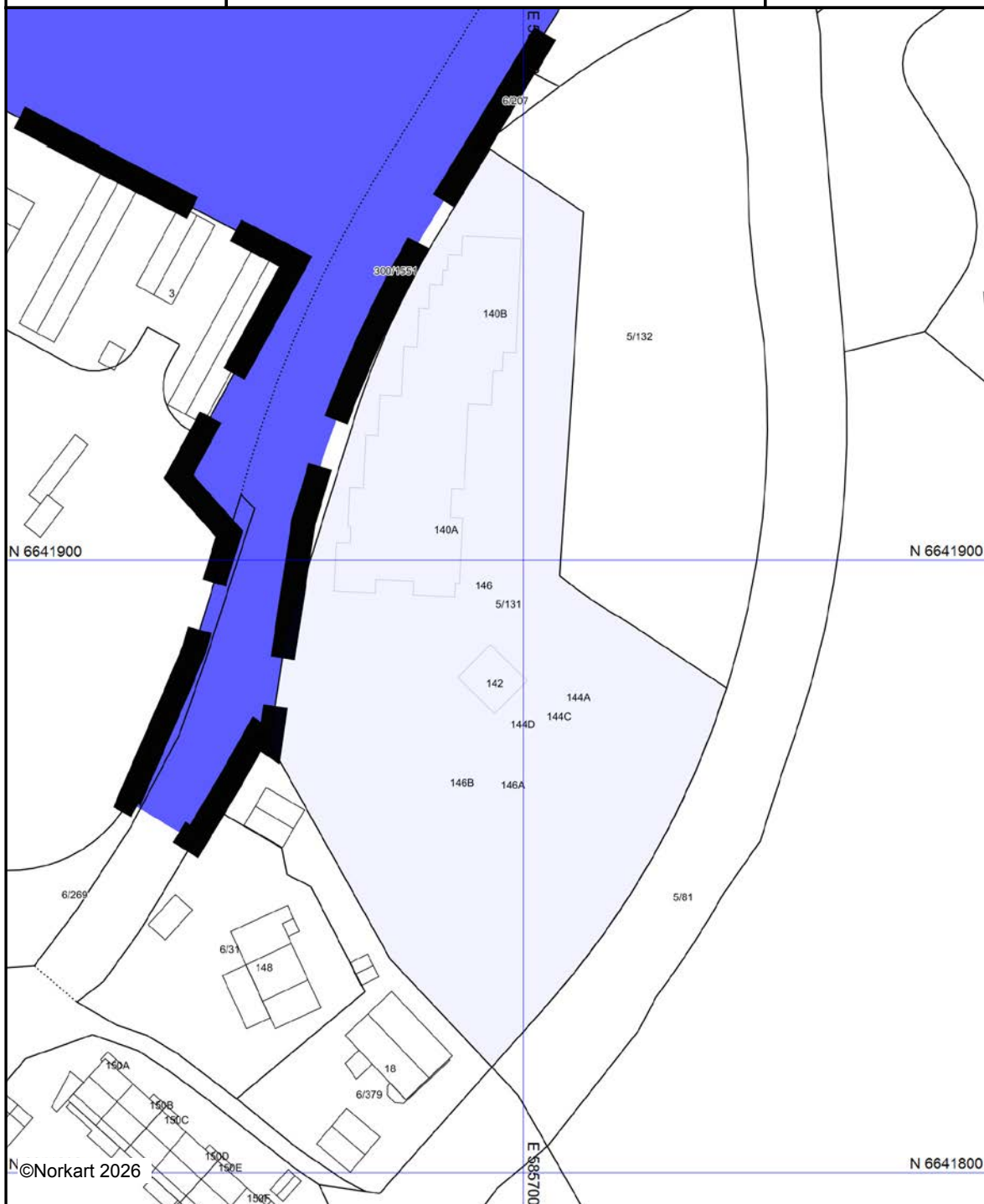
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/131/0/1
Adresse: Vallerveien 146B
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Versto Rådgivning AS
Geir Versto
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:

Vår ref.:
23/12502 - 26/164301/SIJO

Dato:
23.06.2026

Adresse - Tiltak: Vallerveien 146 - 3 boligblokker med felles parkeringskjeller og felleshus
Gnr/Bnr: 5/131
Tiltakshaver: Spg V146 AS
Ansvarlig søker: Versto Rådgivning AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvi sning til krav	Dokumentert
Arealoverføring for del av eiendom 5/131 som er regulert til kjørevei (offentlig veiareal) må være gjennomført før midlertidig brukstillatelse, jf. uttalelsen fra Vei og trafikk av 27.10.2023. Det er dokumentert at arealoverføring er gjennomført, jf. j.post 26/149815 – dokument 7877691 og 7877692.	Vilkår 11 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt
Før bebyggelse tas i bruk skal fortau etableres på østsiden av Vallerveien langs byggeområdet, jf. reguleringsplan for Valler sentrum (planID 1958090), jf. reg.bestemmelsene § 8.1. Fortau er ferdig opparbeidet og ferdigattest er gitt 22.6.2026, jf. arkivsak 25/8938 – j.post 26/164265.	Vilkår 12 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt
Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk, jf. reguleringsbestemmelsene § 8.2.	Vilkår 13 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Oppdatert miljøoppfølgingsplan som viser dette skal innsendes sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Oppdatert miljøoppfølgingsplan med sluttkontroll 5.6.2026, som angir at tiltak i planen er gjennomført, er innsendt, jf. j.post 26/149815 – dokument 7877693.		
Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Dersom prosjektet blir ferdigstilt om vinteren, kan utomhusarealene ferdigstilles påfølgende vår jf. reg.bestemmelsene § 8.3. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse er det i brev av 5.6.2026 redegjort for at det gjenstår arbeider for å nå tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Det er redegjort for at arbeidene vil bli utført og at bekreftelse på dette vil komme 19.6.2026. Det er videre redegjort for gjenstående arbeider uten betydning for sikkerhet. Jf. j.post 26/149815 – dokument 7877701. Ved supplerings av søknaden 19.6.2026 er det redegjort for at gjenstående arbeider av betydning for sikkerheten er utført. Det er redegjort for at uteoppholdsarealene er opparbeidet med tilstrekkelig sikkerhet for midlertidig brukstillatelse. Det er redegjort for gjenstående arbeider uten betydning for sikkerheten i oppdatert liste. Jf. 26/163718 – dokument 7899600.	Vilkår 14 i rammetillatelsen	OK for MB
Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført jf. reguleringsbestemmelsene § 8.4. Det redegjort for, og innsendt bilder som dokumenterer, at støyskjermen er oppført, jf. j.post 26/149815 - dokument 7877701 og 7877694.	Vilkår 15 i rammetillatelsen	OK, vilkår oppfylt

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 13, datert 19.6.2026, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **1.9.2026**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

GEBYR

Det er gebyrregulativet for 2024 for byggesaker i Bærum kommune som gjelder for denne byggesaken. Det ilegges ikke gebyr for midlertidig brukstillatelse iht regulativet for 2024, jf. vedlagte beregning.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Siri Howard Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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 skruehoder. 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 avfallsløsning 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.

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**