

# Kontraktdokument for Vallergrenda



## Kjøpekontrakten med vedlegg:

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 06.06.2023, rev. 22.08.23
- 4.1.2 Plantegning, 1:100 (Eget vedlegg)
- 4.1.3 Etasjeplaner datert 05.05.2023
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 05.10.2022
- 4.1.5 Salgsoppgave datert 14.06.2023, sist rev 16.04.2024
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Vallergrenda Borettslag og sameiet datert 05.06.2023, rev. 12.12.23
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan dater 02.05.2023 (Eget vedlegg)
- 4.1.8 Budsjettforslag Vallergrenda datert 06.06.23
- 4.1.9 Finansieringsplan datert 12.06.2023, sist rev 17.11.2023 (foreløpig)
- 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er (Eget vedlegg)
- 5.2 Reguleringsbestemmelser S-5070, vedtatt med reguleringskart 30.05.2023
- 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 5 bnr. 131, datert 30.05.2023

Sted/dato:

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

### Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

SPG V146 AS

Org nr: 924 056 460

Kontraktperson: , e-post:

som i det følgende benevnes "**Selger**", og

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

## 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Vallergrenda ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og borettslagsloven.
- 1.2 Selger står som utbygger av Prosjektet på eiendommen med adresse Vallerveien 146, som i dag utgjør gnr. 5 bnr. 131 i Bærum kommune ("**Eiendommen**").

Prosjektet er planlagt strukturert ved at Eiendommen seksjoneres i et eierseksjonssameie ("**Sameiet**"), som vil bestå av én samleseksjon bolig, næringsseksjoner og fellesareal. Boligdelen i prosjektet vil organiseres som et borettslag i samleseksjon bolig ("**Borettslaget**"). Borettslaget er planlagt med 67 andeler som er tilknyttet én bolig hver samt fellesareal. Næringsseksjonene i Sameiet vil bestå av én seksjon med personalbase/fellesrom tilknyttet omsorgsboliger i Prosjektet og ca. 30 parkeringsseksjoner i innendørs garasjekjeller. Tomten og de delene av bebyggelsen på Eiendommen som ikke er selvstendige seksjoner, vil utgjøre fellesareal i Sameiet.

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

- 1.3 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 5 bnr. 131 er i dag Bærum Kommune som har solgt eiendommen til Selger, SPG V146 AS org. nr. 924 056 460. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie til Borettslaget.
- 1.4 Eiendommen har fått tildelt adresse Vallerveien 146. Endelig fordeling av adresse, gårds- og bruksnummer og andelsnummer tildeles senere.

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. ...., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger bod slik det fremgår av salgs- og kontraktstegning for leiligheten.

Andelens pålydende skal være kr. 5.000,-.

- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 30 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokkene og 2 stk utvendig parkeringsplasser. Parkeringsplass i garasjekjeller vil bli tilbudt spesifikke leiligheter kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.1.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.
- 2.4 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Parkeringsplassene er planlagt etablert som næringsseksjoner. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.
- 2.5 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets og Sameiets besluttsende organer.
- 2.6 Det vil bli utarbeidet vedtekter for Borettslaget og Sameiet, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1.6 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastene er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2 er heretter kalt "**Boligen**".

### **3 MEGLER**

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **4 KONTRAKTSDOKUMENTER**

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 06.06.2023, rev 22.08.23
  - 4.1.2 Plantegning, 1:100
  - 4.1.3 Etasjeplan datert 05.05.2023
  - 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 05.10.2022
  - 4.1.5 Salgsoppgave datert 14.06.2023, sist rev 16.04.2024
  - 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget og Sameiet 05.06.2023
  - 4.1.7 Foreløpig landskapsplan 02.05.2023
  - 4.1.8 Foreløpig budsjett datert 06.06.2023
  - 4.1.9 Finansieringsplan datert 12.06.2023, sist rev. 01.11.2023
  - 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende parker og grøntdrag vist på bilder/illustrasjoner.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen, Eiendommen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

## 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

5.2 Reguleringsbestemmelser med reguleringskart 30.05.2023

5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 5 bnr. 131, datert 30.05.2023

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

## 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Avtalt kjøpesum for Boligen er kr ..... ("Kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til Boligen. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld tilknyttet Boligen kr ..... Totalt vederlag for Boligen utgjør kr ..... ("Vederlaget").

Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med flytende rente, og med en forventet løpetid på 30 år med 0 års avdragsfrihet, se nærmere opplysninger om fellesgjelden i punkt 21. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

6.3 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	480,-
Registrering av avtale om boret		430,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	480,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget*	Kr	ca. kr. 604 pr. kvm. BRA
Andelskapital	Kr	5 000,-
Sum omkostninger	Kr	

\*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 604 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 480,- pr obligasjon i tinglysningsgebyr.

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.
- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.
- 6.6 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

## 7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Kjøpesummen innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringssekskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. **Xxxx** med KID **[=]** i Danske Bank stilet til:  
Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 16,  
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

## 8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Boligen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

## **9 TINGLYSING**

- 9.1 Hjemmeldokumentet blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted.
- 9.2 Etter overtakelse skal Andelen hjemmeloverføres til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmeloverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen eller annen tomtearrangering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrangeringen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmeloverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.
- 9.4 Det er avtalt at Selger i forbindelse med Overtakelse av Boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borettsrett til Boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første bruksrett i Borettslaget er overtatt.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen inklusiv fellesgjeld. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av Vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

## 11 HEFTELSER

- 11.1 Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr.5 bnr. 131 datert 30.05.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3.

- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet, jf. pkt. 19.2. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i Borettslaget vil kunne tinglyses på Eiendommen.

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

## 12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre deler av Prosjektet enn Boligen.

### **13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

- 13.1 Leiligheten forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles sommeren 2026 gitt igangsettelse sommeren 2024, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Byggetiden er estimert til ca. 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Ferdigstillelse av utomhusområdene er sesongavhengig og kan bli utført etter overtakelse.

Senest 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (Overtakelse). Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

- 13.2 Dersom Boligen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

### **14 FORHÅNDSBEFARING**

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.



## 15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og Prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen eller Boligen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen og Boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## **16 REKLAMASJON**

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr og
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter Overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

## **17 ETTÅRSBEFARING**

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## **18 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og det understrekes at endringer i området vil skje
- 18.2 Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000 til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtakelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

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

- 18.3 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.4 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.
- 18.5 Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiapraksis i den perioden Selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtagelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

## **19 FORBEHOLD**

- 19.1 Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig oppnådd forhåndssalg er frafalt og byggestart er vedtatt.
- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.3 Som følge av krig i Europa og generell ustabilitet med handelspartnere gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse, jf punkt 13. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.
- 19.3 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.4 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

## **20 FORSIKRING**

- 20.1 Eiendommen og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

## **21 SAMEIET, BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.**

- 21.1 Sameiet vil bli opprettet før stifting av Borettslaget. Selger vil påse at det inngås nødvendige avtaler for drift av Sameiet før Overtakelse. Borettslaget vil være seksjonseier i Sameiet og være forpliktet til å betale sin andel av Sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven. Borettslaget er planlagt å bestå av 67 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for Borettslaget. Det samme gjelder stiftelsesdokumenter og vedtekter for Sameiet, som vil være bindende for Borettslaget som sådan. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for Borettslaget og Sameiet av Selger ifm. Overtakelse.
- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra Overtakelse av Boligen. Fellesutgiftene for Borettslaget består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for Borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser Borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i Borettslaget, osv.
- 21.3 Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er søkt om finansiering fra Husbanken til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med 70 -75% fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente pt. på 3.854 %. Forventet løpetid på lånet er 30 år med en antatt avdragsfrihet de 5 første årene. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om og på hvilke vilkår Husbanken innvilger finansiering til Borettslaget, herunder hvilke belåningsgrad og løpetid som vil gjelde,
- 21.4 Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtakelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtakelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtakelsesdato.
- 21.5 Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på Kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.
- 21.6 Borettslaget vil inngå avtale med USBL om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Borettslaget vil også søke å inngå avtale med USBL, eller annen aktør, om garantert betaling av felleskostnader. For ytterligere opplysninger om dette vises det til omtale i salgsoppgangen.
- 21.7 Eventuell eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til den del av Eiendommen Borettslaget vil eie. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.
- 21.8 For at Borettslaget skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. USBL er engasjert av Selger som forretningsfører for Borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før Overtakelse.
- 21.9 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

- 21.10 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

## **22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS**

- 22.1 Ferdseil på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

## **23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN**

- 23.1 Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til: Heving av forbehold, gi informasjon til boligkundene, bestilling av tilvalg, dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden, m.m.
- 23.2 Kjøper vil få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er en nødvendig del av avtalen mellom partene, og det rettslige grunnlaget er GDPR artikkel 6 nr 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som bilag til denne kjøpekontrakten, jf. pkt. 4.1.12.
- 23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, herunder kommunikasjon i boligportalen, kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

## **24 TVISTER**

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

\_\_\_\_\_  
For selger iht. fullmakt

## 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 dampspærre, mineralullisolasjon, vindsperre, trekledning og til dels platekledning.

### **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 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.

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

### **INNVENDIGE 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. Utføringer 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 nøkkelsystem 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 kjølfrys 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 dusjnisse. 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 bli 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 Vallergrenda. 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 bevegelsesstyrt 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 Vallergrenda. 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 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.

#### **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 underjordisk parkeringsanlegg. Adkomst direkte via heis fra byggene B1-01 og B2. Bygg B1-02 har ikke direkte adkomst til parkeringskjeller, men er universelt utformet via heisen i bygg B1-01. Det vil i prioritert rekkefølge 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 strømregning (forutsetter strømabonnement 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 kjørebane i garasjen. Vegger og tak av betong eller mur, støvbundet hvit. Netto høyde minimum 2,25 m. Lavere høyde i mindre områder (langs med vegger og søyler) pga. tekniske føringer vil kunne forekomme.

Parkeringsplasser vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en 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 EI-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 EI-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 tilfredsstillende 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 varmemforsinket og pulverlakkert stål eller tilsvarende.

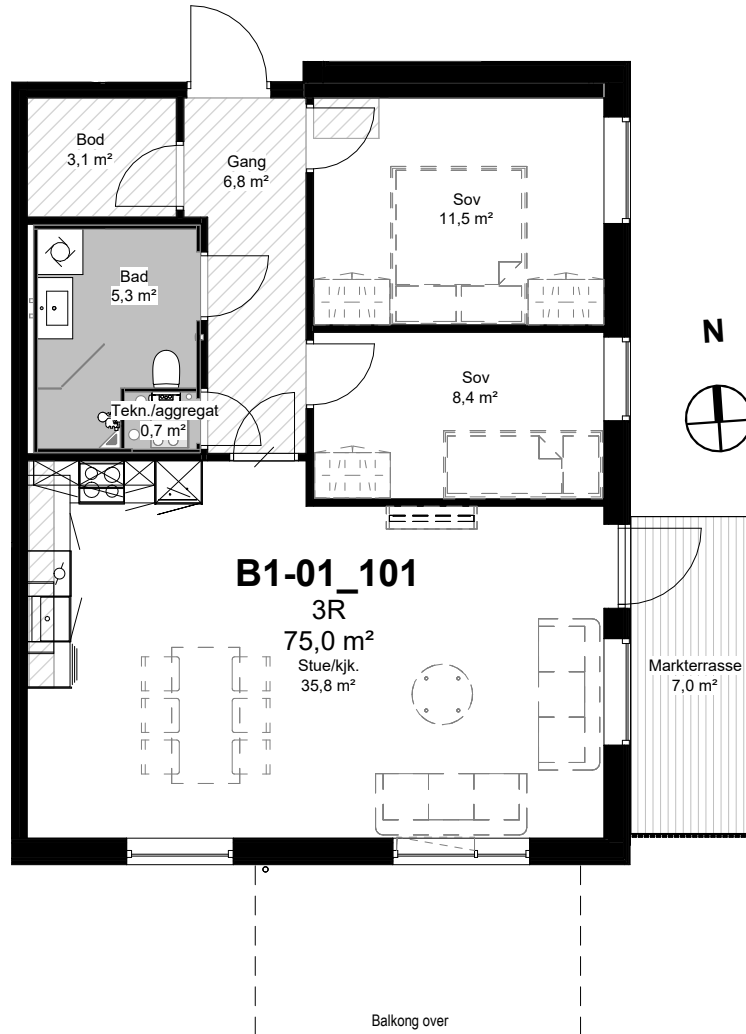
Det leveres plassbygget utekjøkken med kjøkkenbenk, vask og EI-stikk tilknyttet pergola iht. utomhusplan.

### **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 slutttoppgjøret mellom Selger og boligkjøper.

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.  
Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

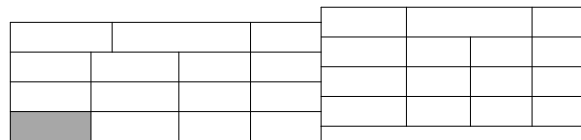
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

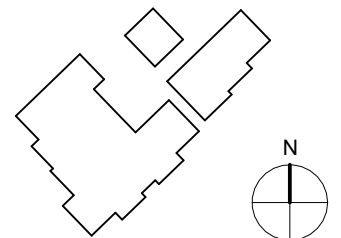
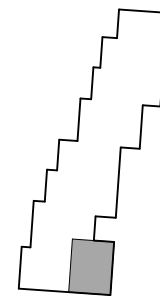
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B1 - Oppriss Øst

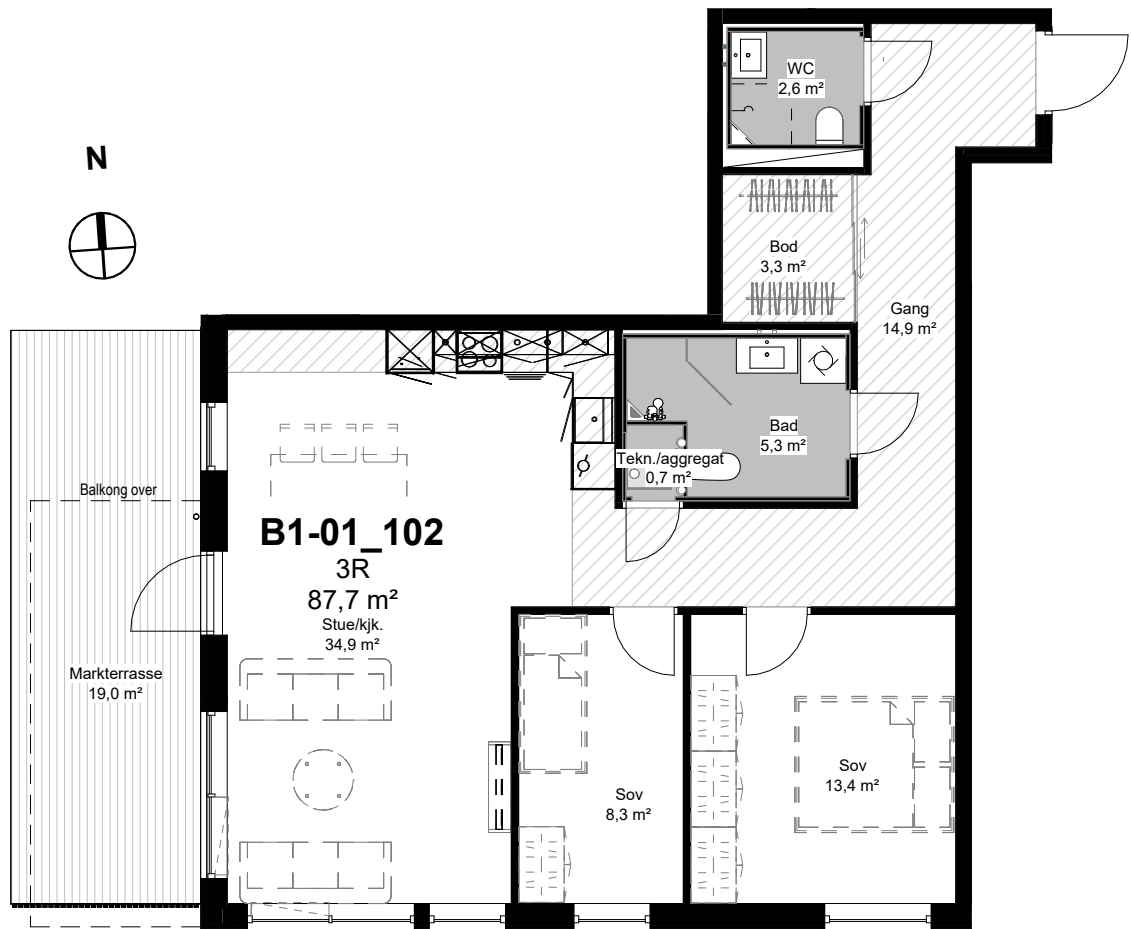


1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 75,0 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 01
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 7,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_101</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 80,0 m <sup>2</sup>		



# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

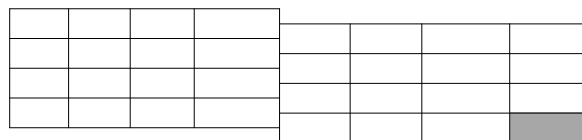
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

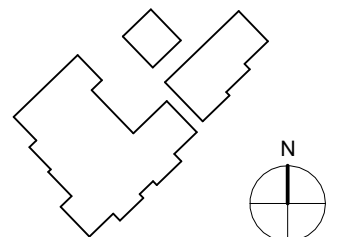
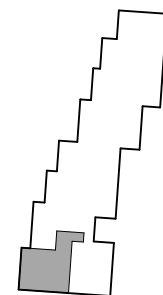
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



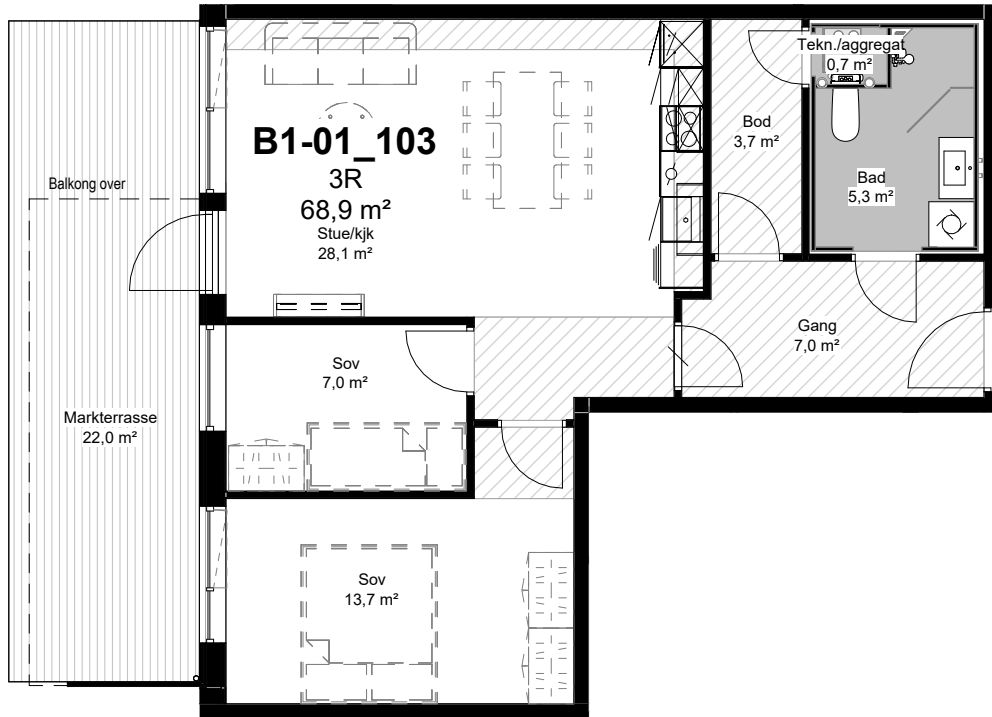
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 87,7 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 01
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 19,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_102</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 92,7 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

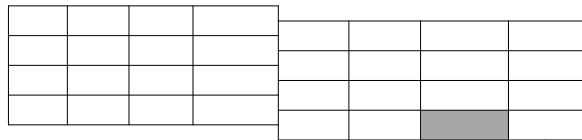
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

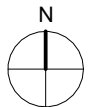
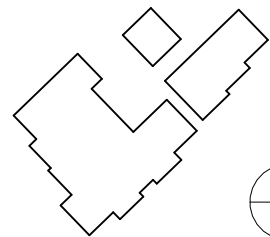
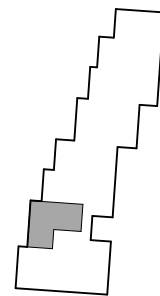
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



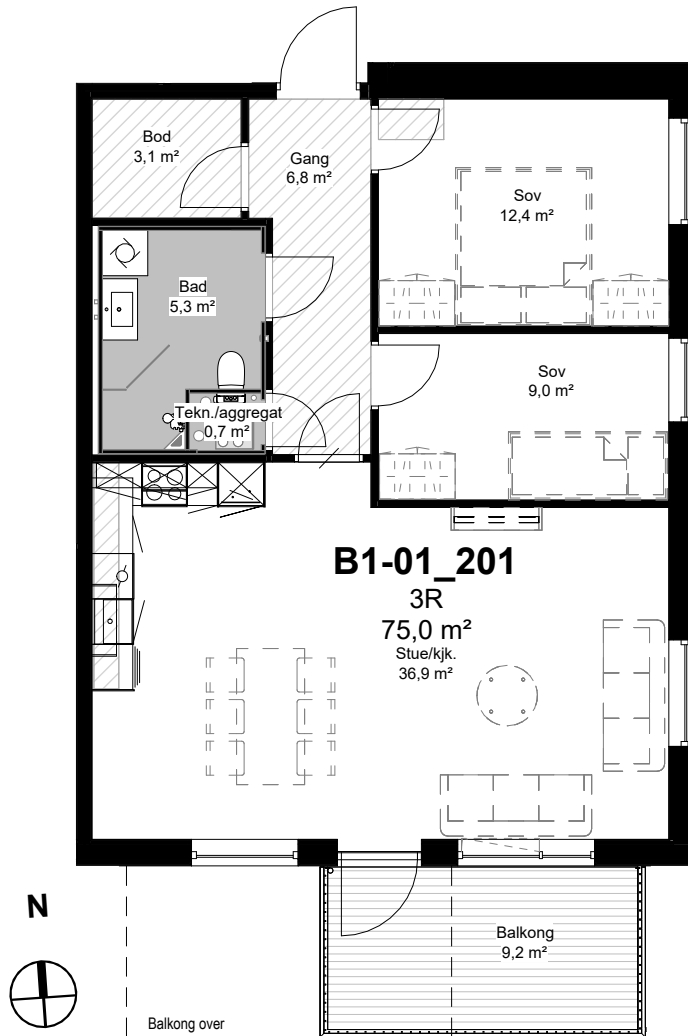
B1 - Oppriss Vest



1:100

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 68,9 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TTC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 01
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 22,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_103</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 73,9 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

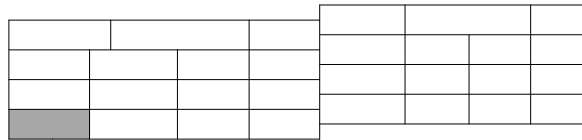
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

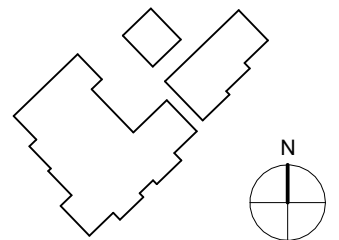
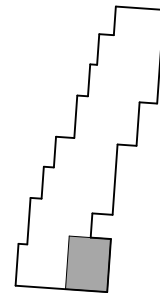
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B1 - Oppriss Øst



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 75,0 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 02
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 9,2 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_201</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 80,0 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod.

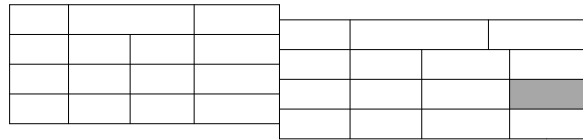
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

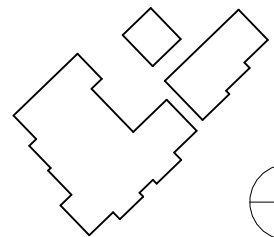
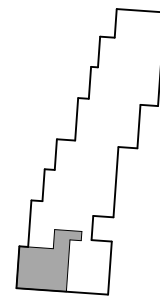
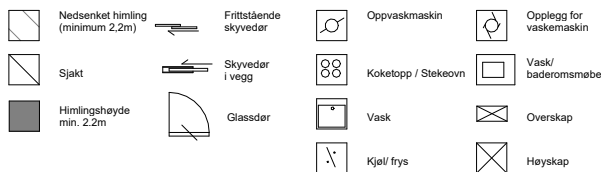
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



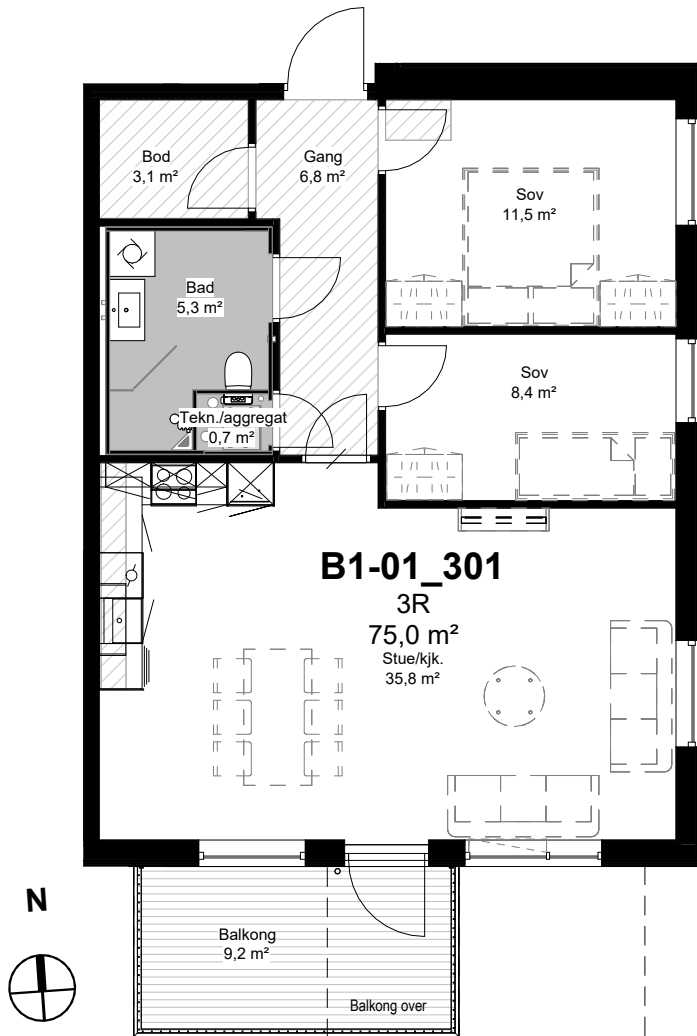
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 87,7 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TTC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 02
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 12,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_202</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 92,7 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastrer/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

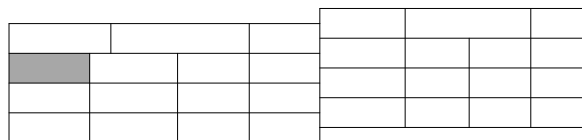
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

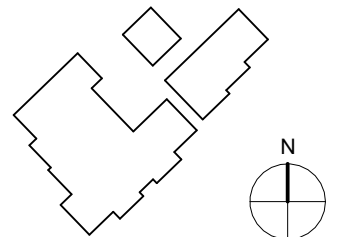
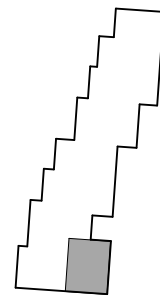
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



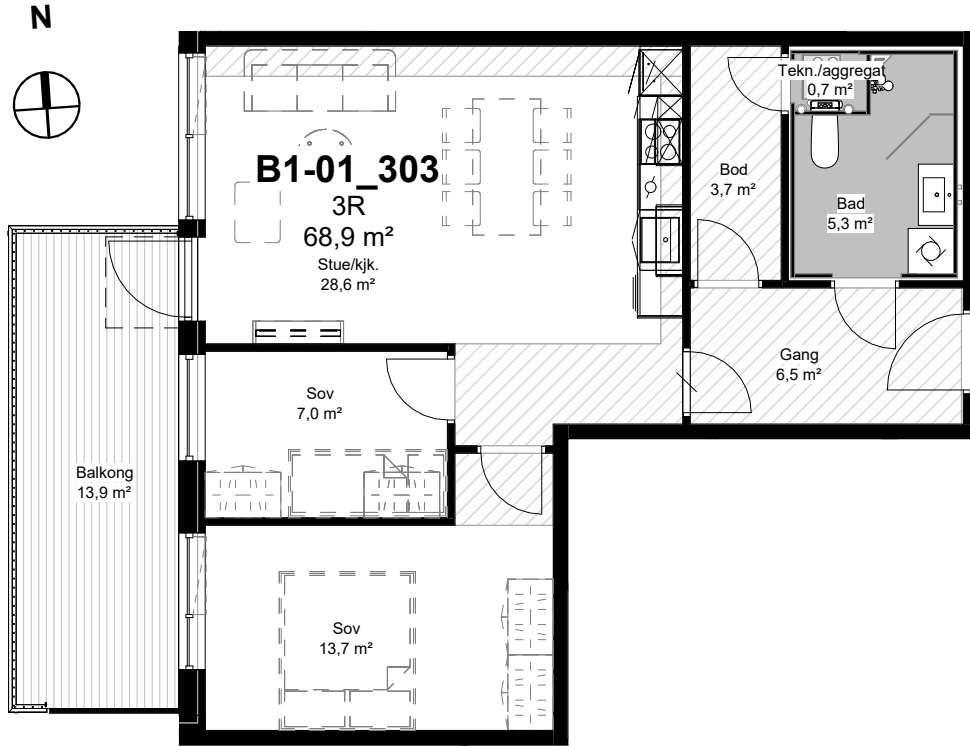
B1 - Oppriss Øst



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 75,0 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 9,2 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_301</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 80,0 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

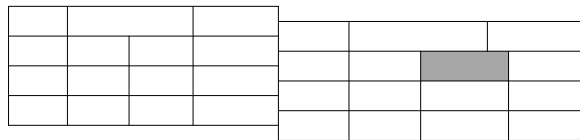
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

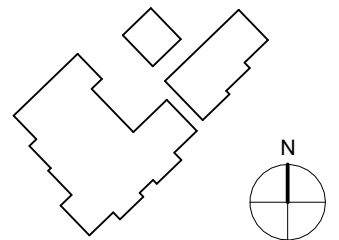
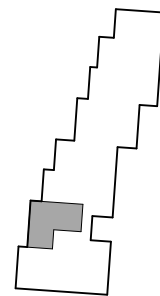
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



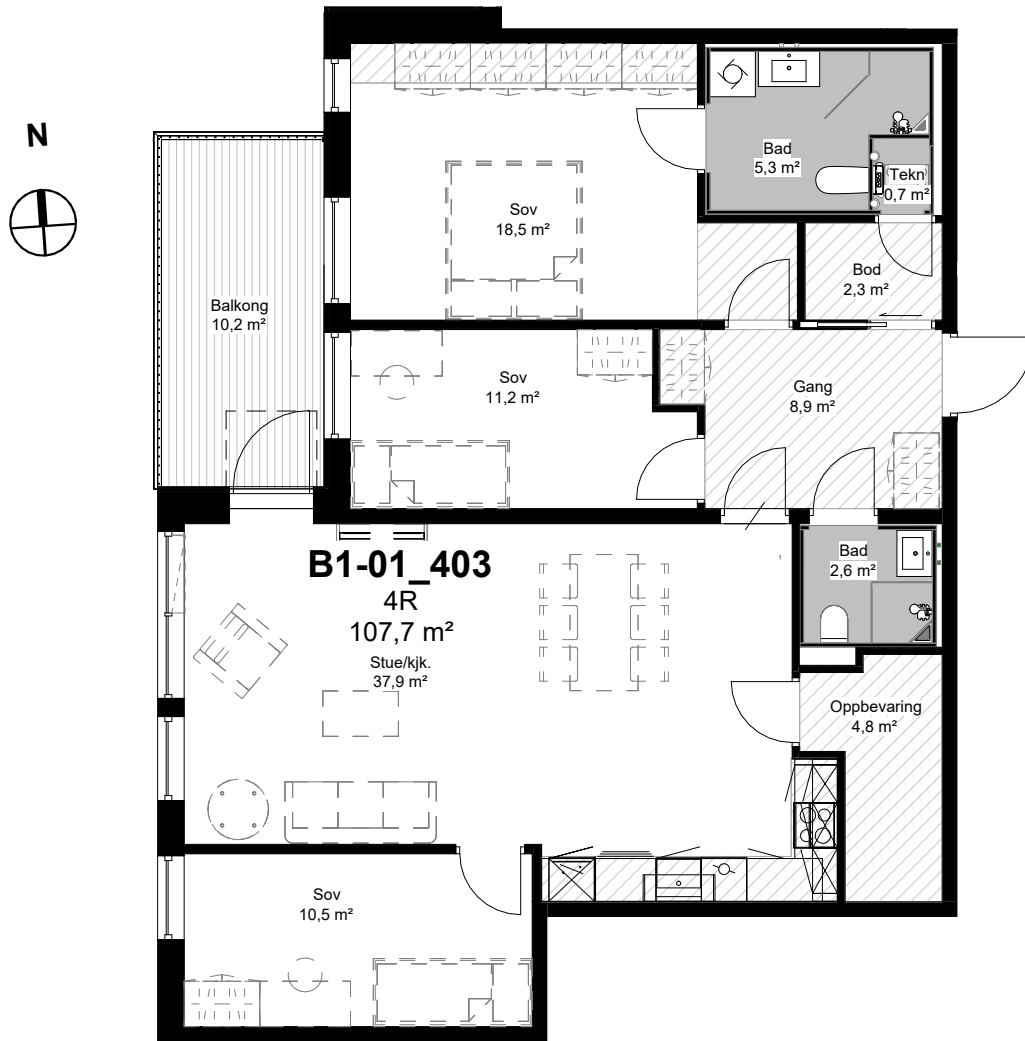
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 68,9 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TTC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: VALLERVEIEN 146	Prosjektnr: T21133	TBA: 13,9 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: B1-01_303
Status: SALGSTEGNING	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 73,9 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastrer/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

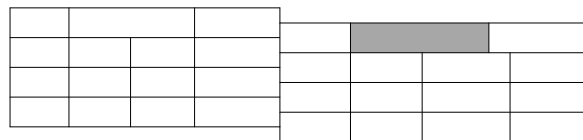
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

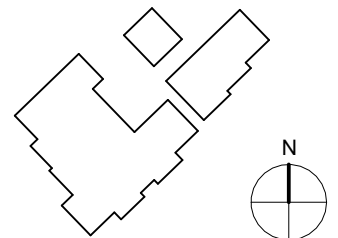
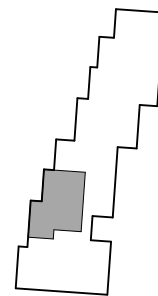
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



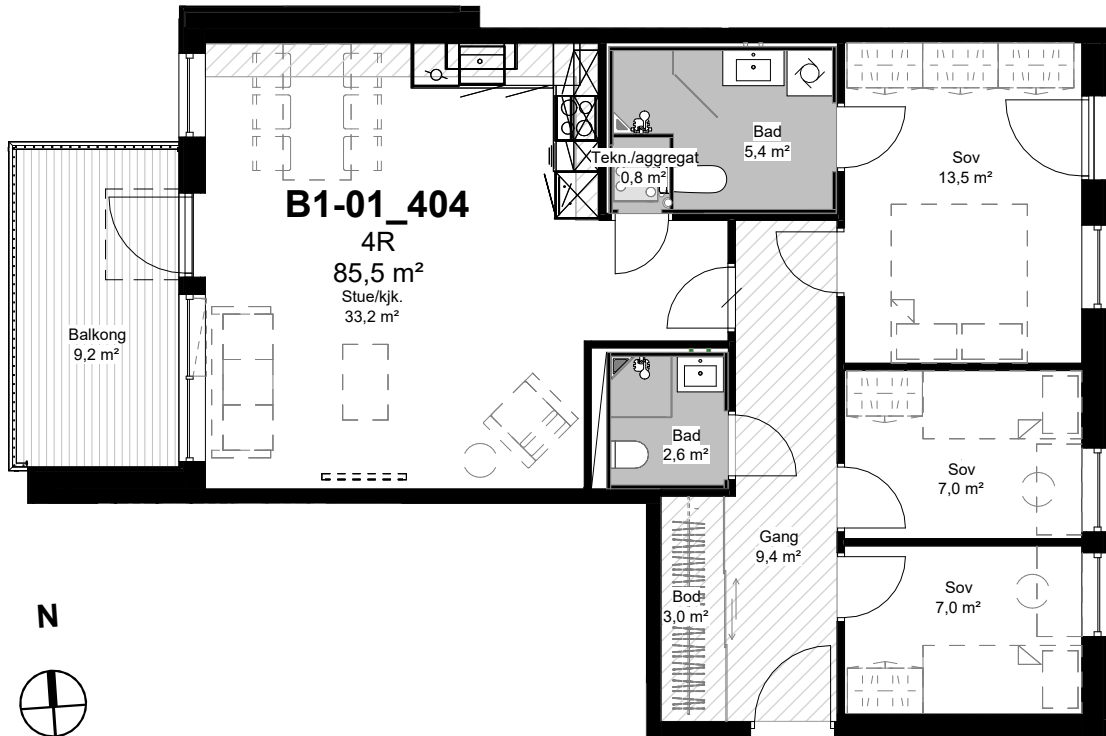
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 107,7 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 04
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 10,2 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_403</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 112,7 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

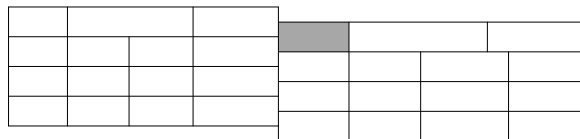
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

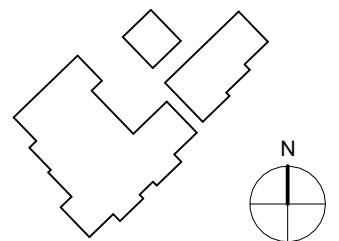
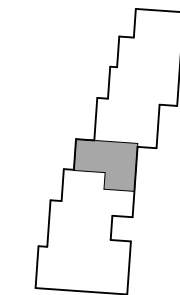
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B1 - Oppriss Vest

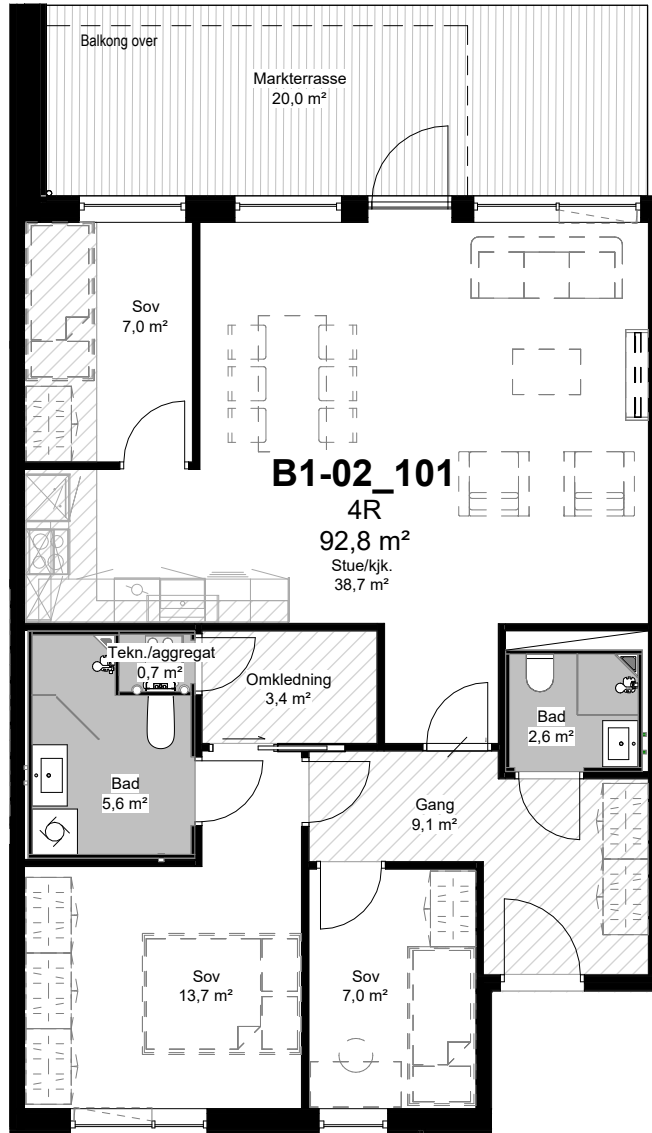


1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 85,5 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 04
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 9,2 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-01_404</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 90,5 m <sup>2</sup>		



# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

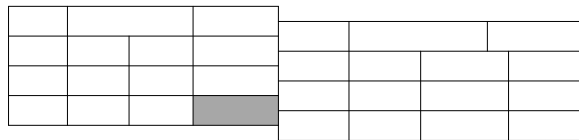
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

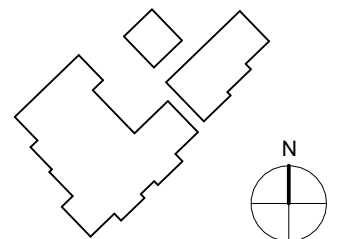
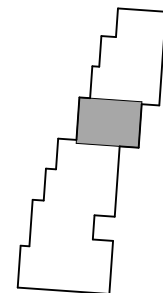
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



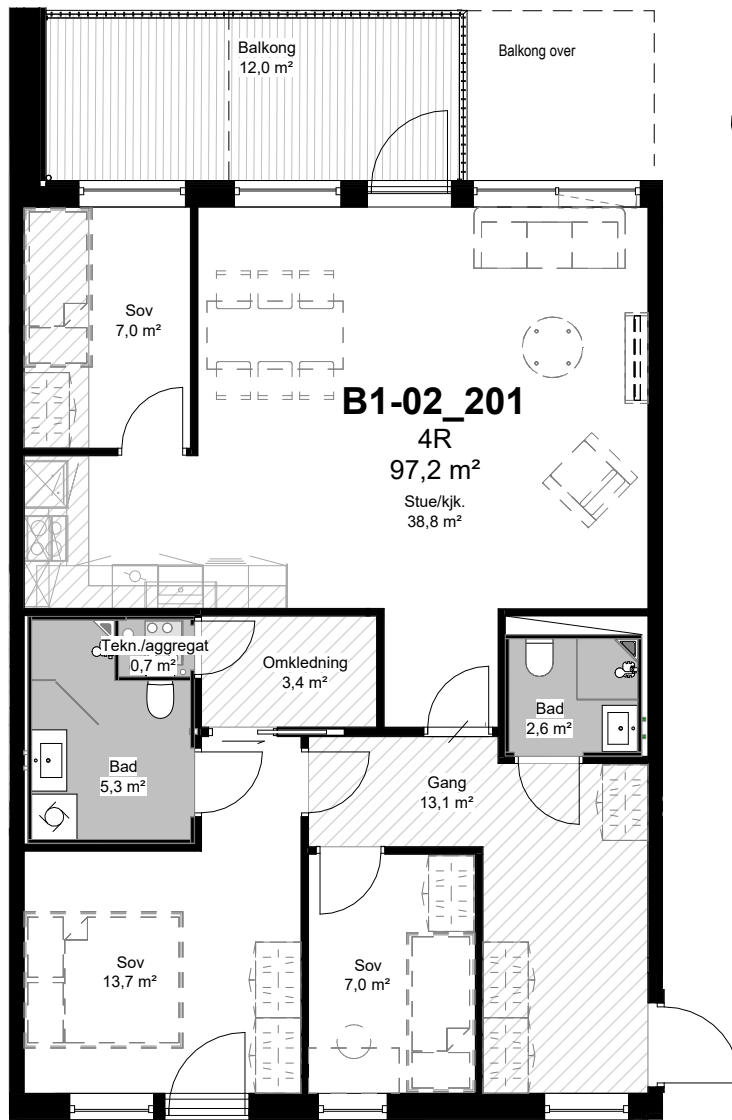
B1 - Oppriss Vest



1:100

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 92,8 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	Etasje: Plan 01
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: <b>T21133</b>	TBA: 20,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-02_101</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: <b>Rev. A 18.03.2024</b>	Sum BRA: 97,8 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedføringer. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

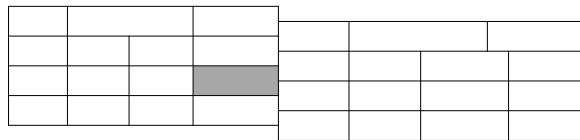
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

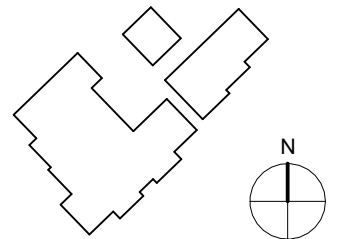
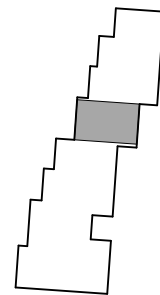
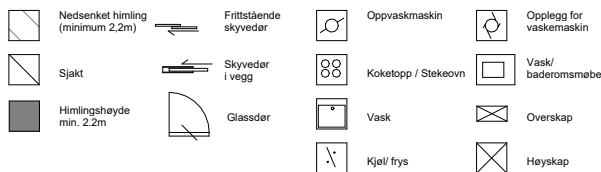
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



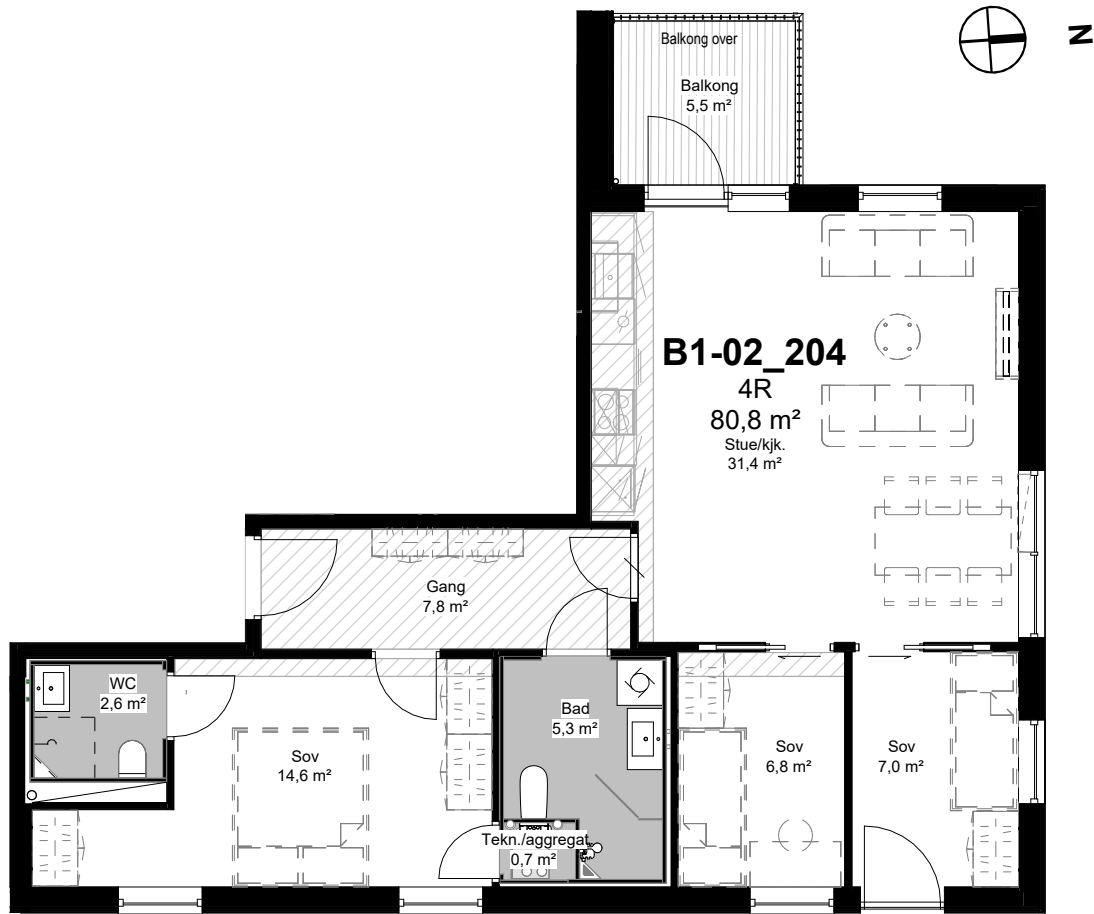
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 97,2 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TTC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 02
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 12,0 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-02_201</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 102,2 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

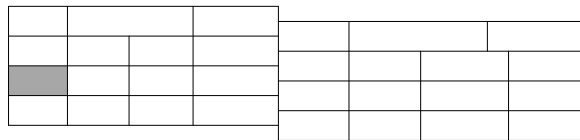
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

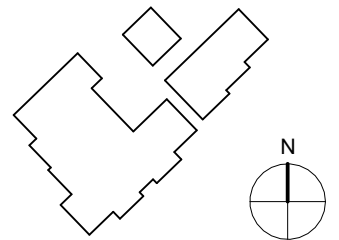
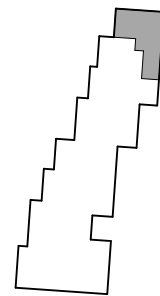
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



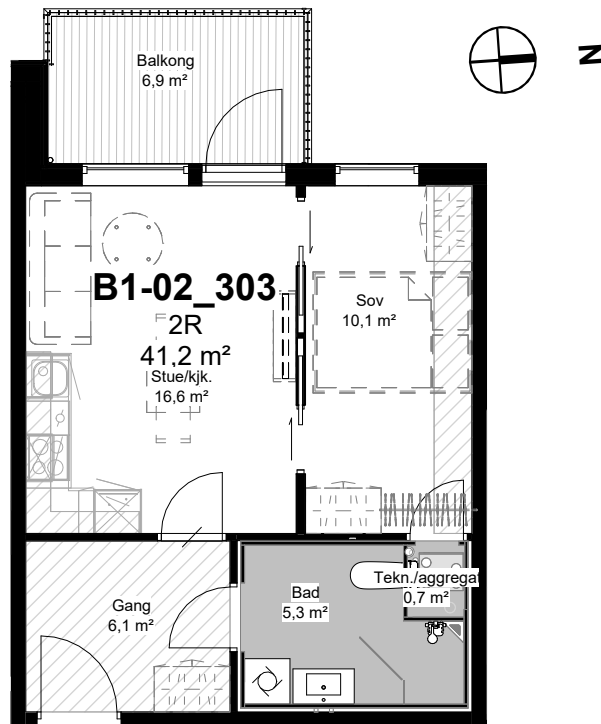
B1 - Oppriss Vest



1:100 1 2 5 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 80,8 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 02
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 5,5 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-02_204</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 85,8 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

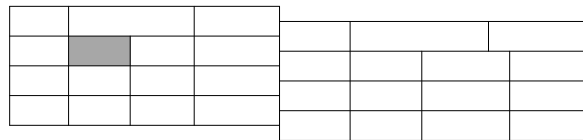
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

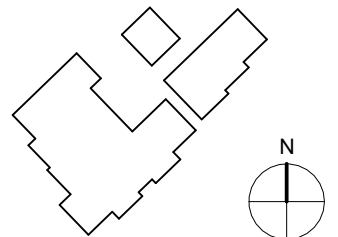
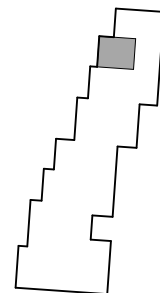
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



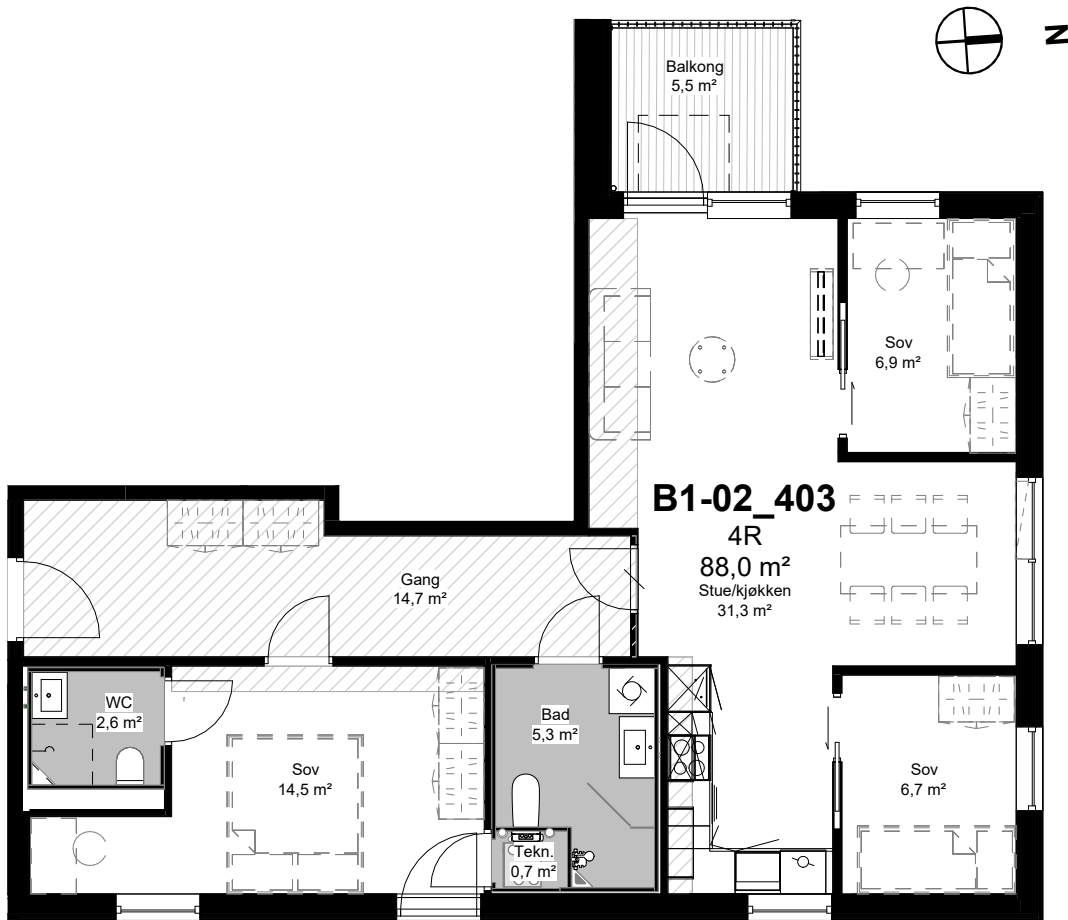
B1 - Oppriss Vest



1:100 10

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 41,2 m <sup>2</sup>	Antall rom: 2R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 2,5 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 6,9 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-02_303</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 43,7 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

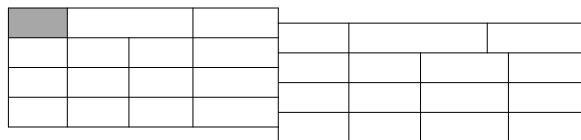
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

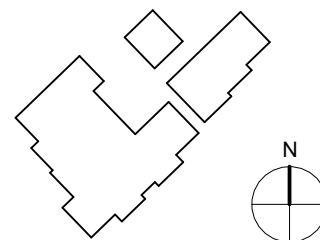
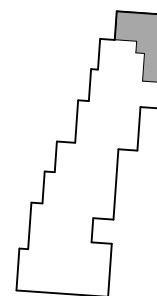
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

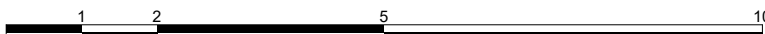
Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B1 - Oppriss Vest

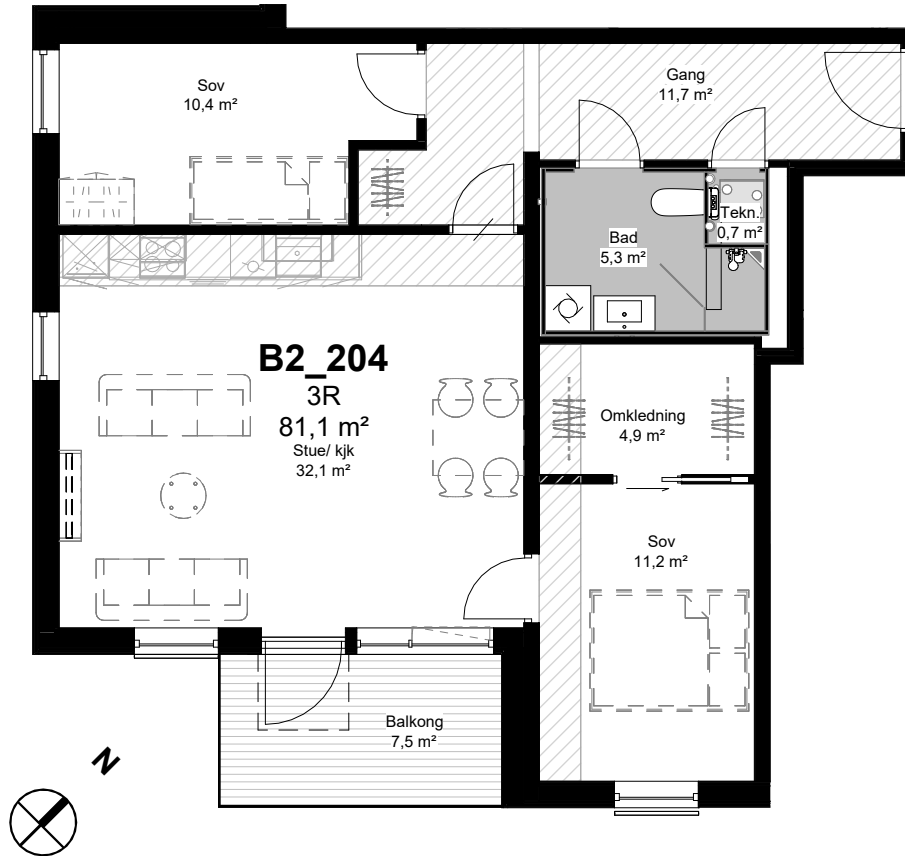


1:100



Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 88,0 m <sup>2</sup>	Antall rom: 4R	Bygg: B1
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 04
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 5,5 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B1-02_403</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 93,0 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

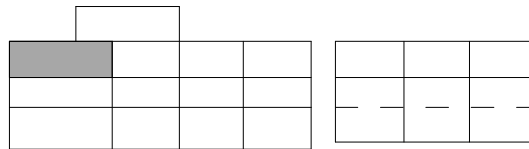
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

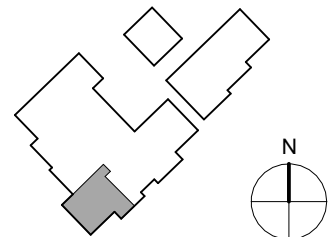
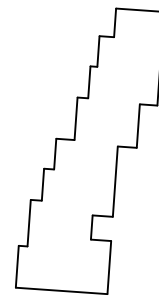
**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

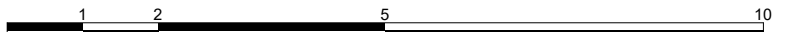
Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B2-3 - Oppriss Syd-Øst

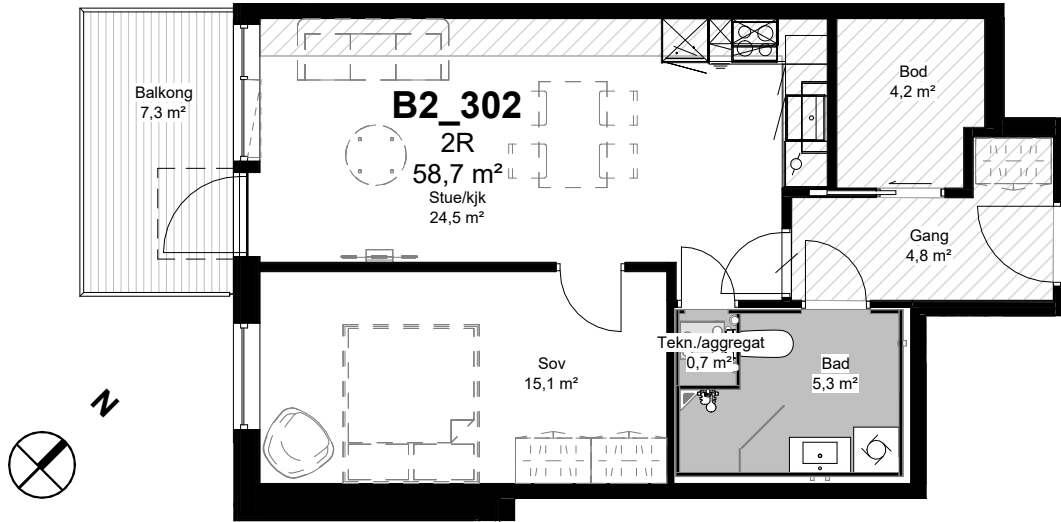


1:100



Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 81,1 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B2
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 02
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 7,5 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B2_204</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 86,1 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

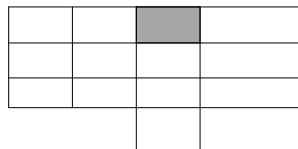
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

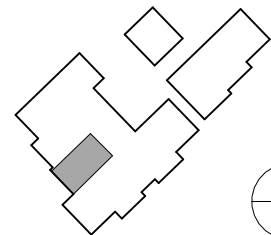
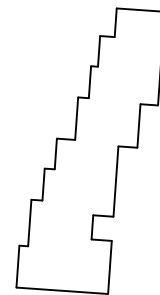
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



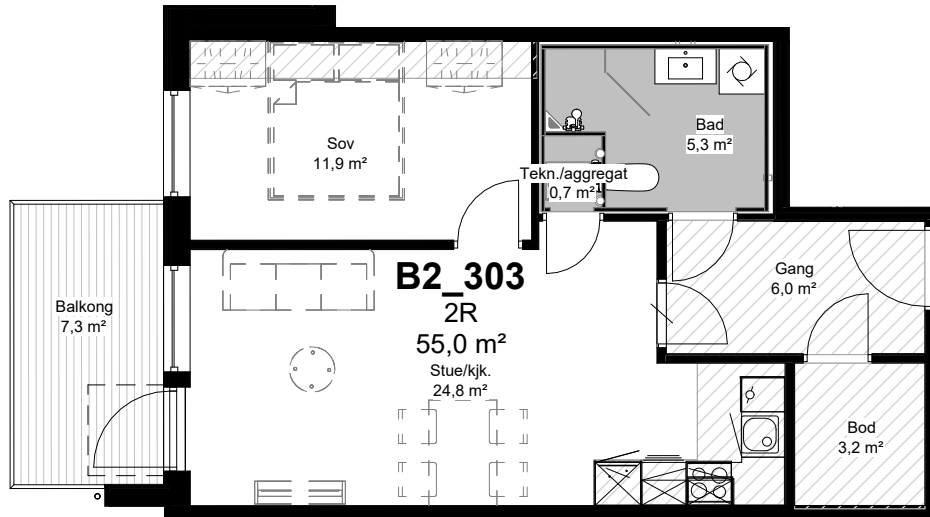
B2 - Oppriss Syd-Vest



1:100

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 58,7 m <sup>2</sup>	Antall rom: 2R	Bygg: B2
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: VALLERVEIEN 146	Prosjektnr: T21133	TBA: 7,3 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B2_302</b>
Status: SALGSTEGNING	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 63,7 m <sup>2</sup>		

# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

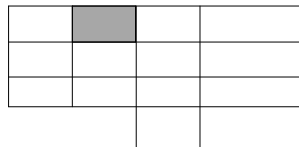
**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

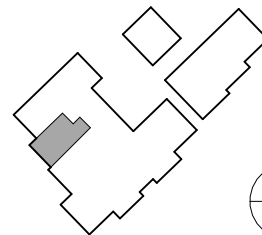
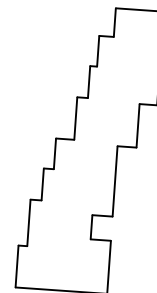
**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.



B2 - Oppriss Syd-Vest

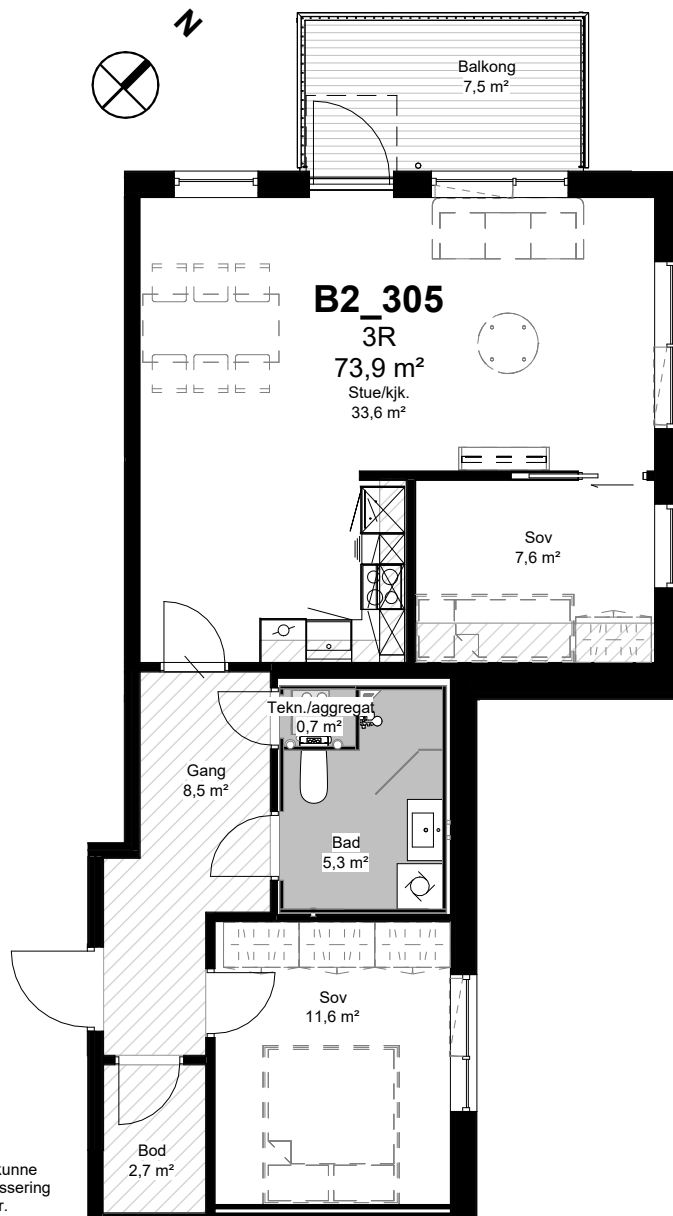


1:100

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 55,0 m <sup>2</sup>	Antall rom: 2R	Bygg: B2
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	<b>TQC</b> Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 7,3 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B2_303</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 60,0 m <sup>2</sup>		



# VALLERGRENDA



Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedføringer. Pilastre/ utstikkende søyler fra vegg kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Det vil komme ytterligere nedkassinger i himling av bærende konstruksjoner som ikke vises på tegning. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

**BRA-i** - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

**BRA-e** - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

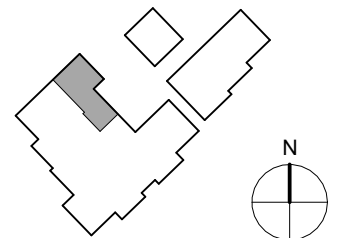
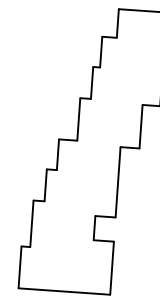
**BRA-b** - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

**BRA** (sum) er summen av ovennevnte arealer.

**TBA** - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Areal i henhold til NS 3940:2023. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.


B2 - Oppriss Nord-Øst

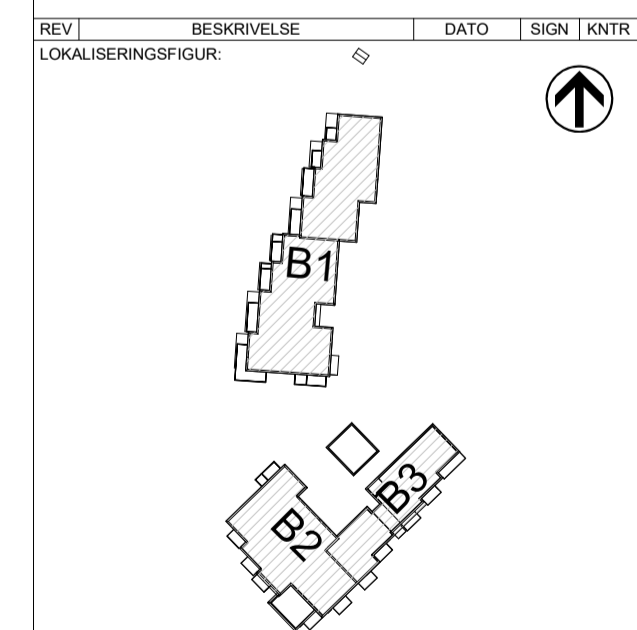



1:100

Tiltakshaver: <b>SPG</b>	Prosjekterende: <b>Sweco Architects</b>	BRA-i: 73,9 m <sup>2</sup>	Antall rom: 3R	Bygg: B2
Entreprenør: <b>Bunde Bygg</b>	Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no	BRA-e: 5,0 m <sup>2</sup>		Etasje: Plan 03
Prosjekt: <b>VALLERVEIEN 146</b>	Prosjektnr: T21133	TBA: 7,5 m <sup>2</sup>		Tegn.nr: <b>B2_305</b>
Status: <b>SALGSTEGNING</b>	Dato: Rev. A 18.03.2024	Sum BRA: 78,9 m <sup>2</sup>		



- Omsorgsboliger 2R
- Fellesareal omsorg
- 1R
- 2R
- 3R
- 3/4R
- 4R
- 4R Duplex



TILTAKSHAVER:  
 SPG

ENTREPRENØR:  
 Bunde Bygg

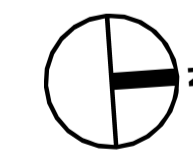
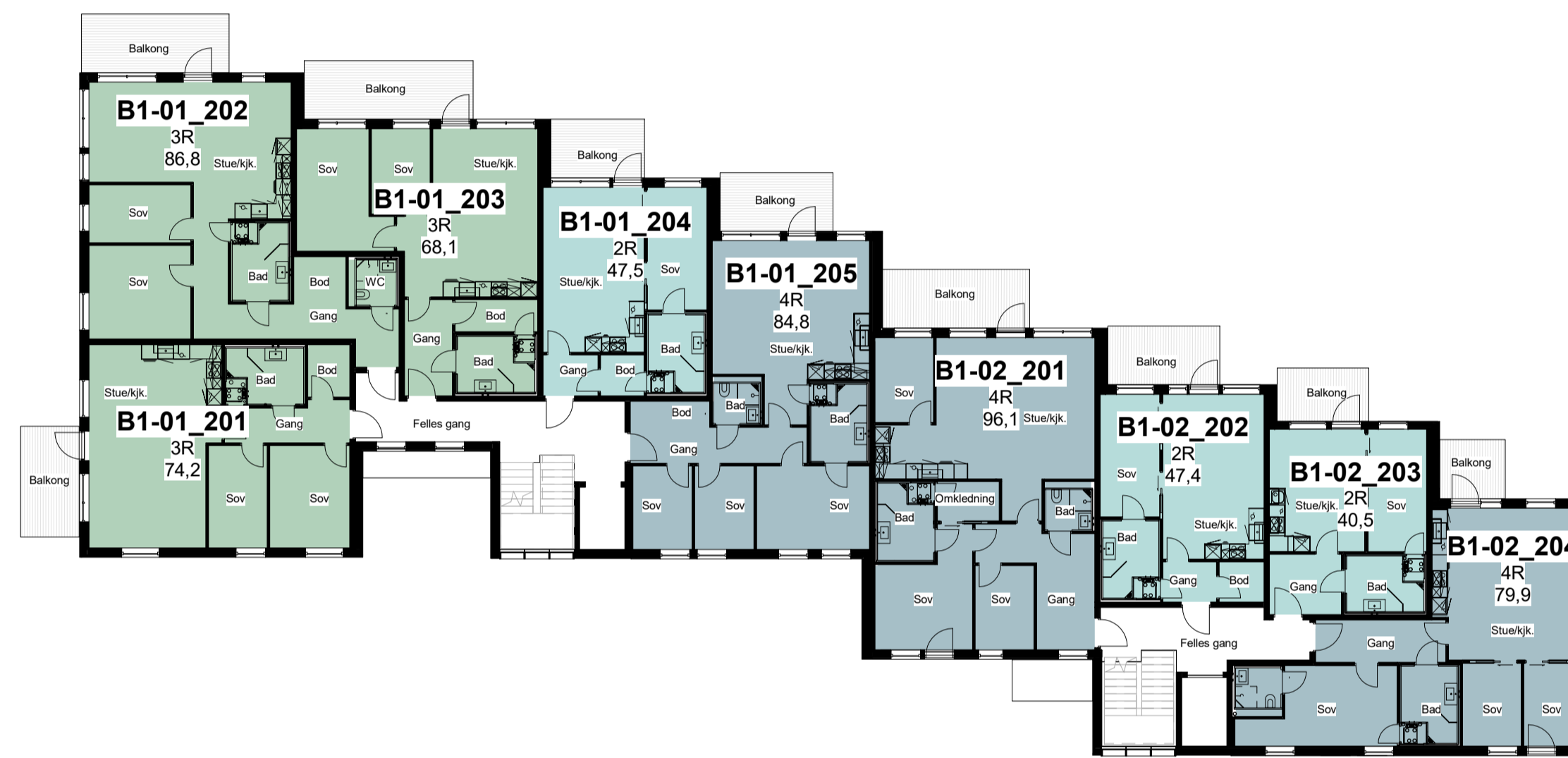
**Sweco Architects**  
 TRC  
 Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo  
 www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**VALLERVEIEN 146**

TEGN STATUS:	SALG STEGNING			FAG:
KONSULENT PROSJEKTNR:	121133	SAKSBE:	TEGN:	GNR:
PROSJEKTNR:	05/05/23	MALESTOKK:	KONTR:	BNR:
TEGNINGSNAVN:	Etasjeplan - Plan 1			

TEGNINGSNUMMER:  
**A-220-B1-01**

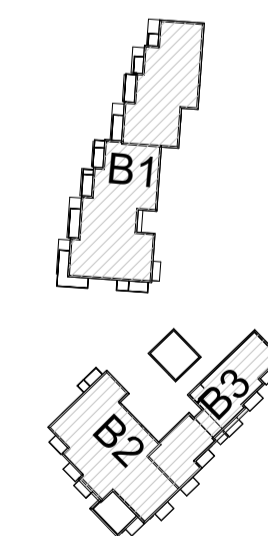
FORMAT: A1    REV: 1



- Omsorgsboliger 2R
- Fellesareal omsorg
- 1R
- 2R
- 3R
- 3/4R
- 4R
- 4R Dupleks

REVI | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | MNTR

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:  
SPG

ENTREPRENØR:  
Bunde Bygg

Sweco Architects  
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo  
www.sweco.no

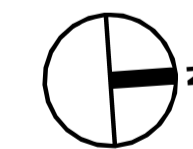
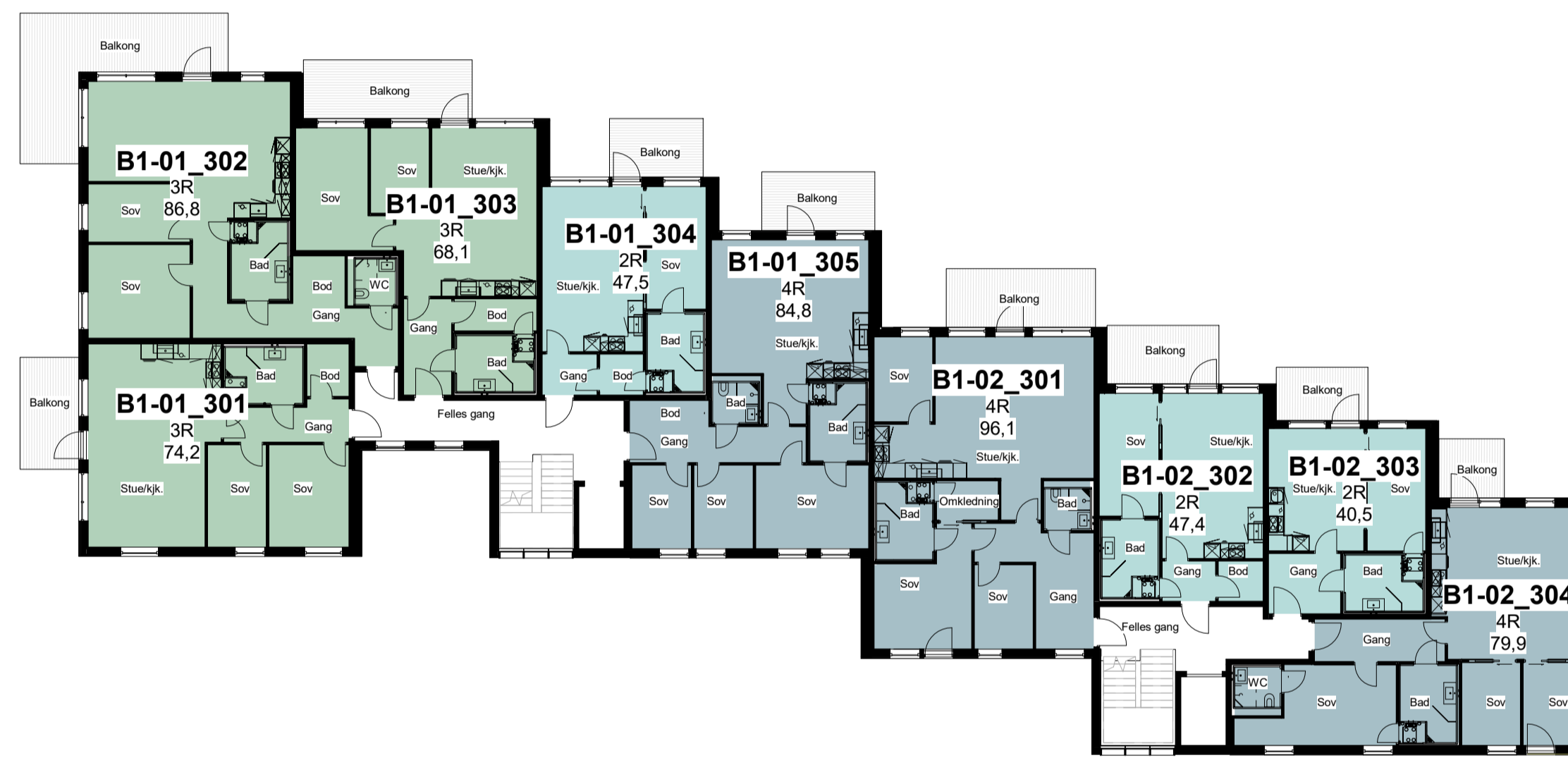
PROSJEKTNAVN:  
**VALLERVEIEN 146**

TEGN STATUS: FAG:

KONSULENT PROSJEKTNR: T21133	SAKSB: MHH	TEGN: MHH	GNR:
PROSJEKTNR: 05/05/23	TEGNINGSDATO: As indicated	MALESTOKK: LG	KONTR: BNR

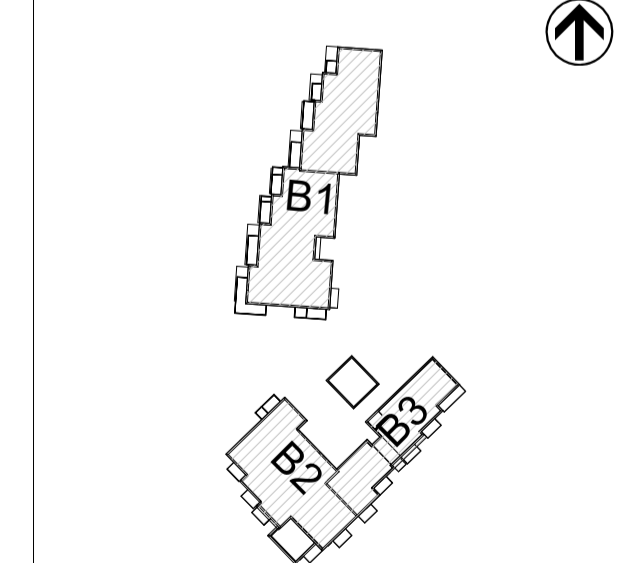
TEGNINGSNAVN:  
**Etasjeplan - Plan 2**  
TEGNINGSNUMMER:  
**A-220-B1-02**

FORMAT: A1  
REVI:



- Omsorgsboliger 2R
- Fellesareal omsorg
- 1R
- 2R
- 3R
- 3/4R
- 4R
- 4R Dupleks

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	LOKALISERINGSFIGUR			



TILTAKSHAVER:  
**SPG**

ENTREPRENØR:  
**Bunde Bygg**

**Sweco Architects**  
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo  
 www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**VALLERVEIEN 146**

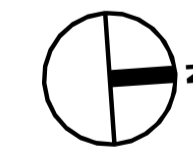
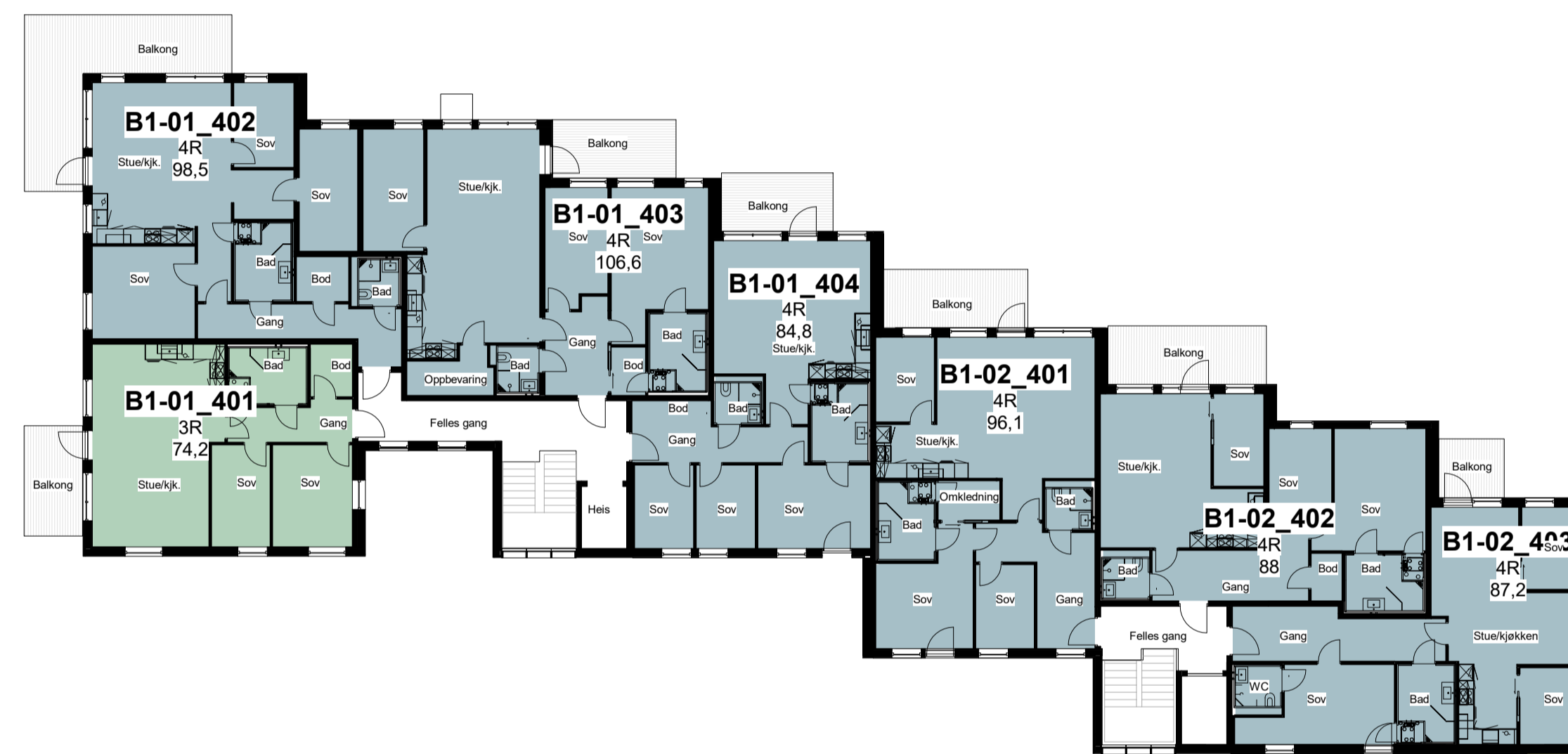
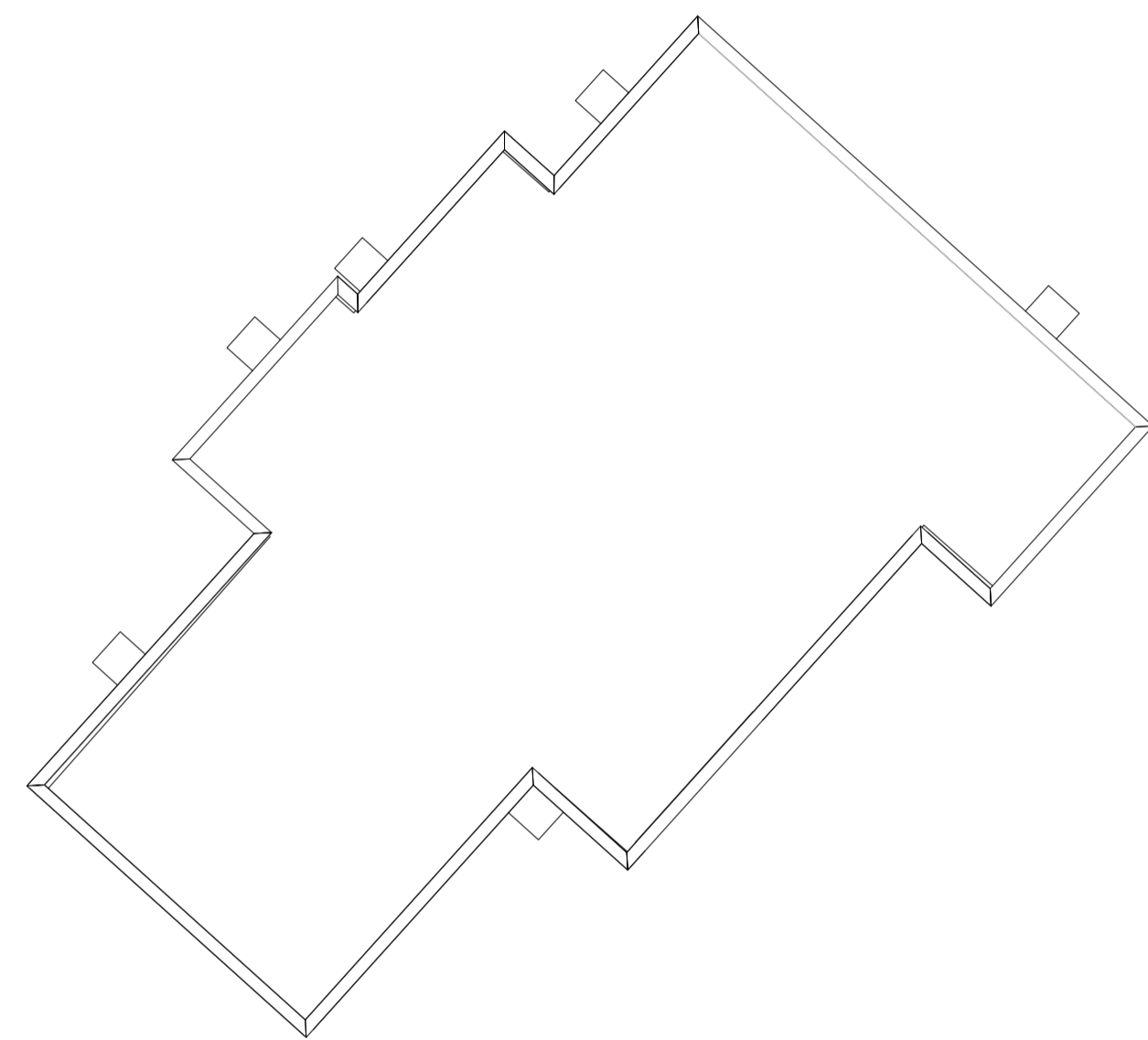
TEGN STATUS: FAG:

KONSULENT PROSJEKTNR: 121133	SAKSB: MIH	TEGN: MIH	GNR:
PROSJEKTNR: 05/05/23	TEGNINGSDATO: 1:200	MALESTOKK: LG	KONTR: BNR

TEGNINGSNAVN:  
**Etasjeplan - Plan 3**

TEGNINGSNUMMER:  
**A-220-B1-03**

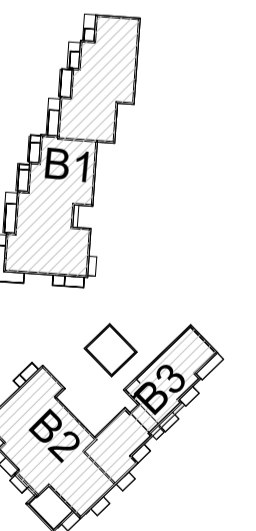
FORMAT: A1  
 REV:



- Omsorgsboliger 2R
- Fellesareal omsorg
- 1R
- 2R
- 3R
- 3/4R
- 4R
- 4R Dupleks

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:  
**SPG**

ENTREPRENØR:  
**Bunde Bygg**

**Sweco Architects**  
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo  
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**VALLERVEIEN 146**

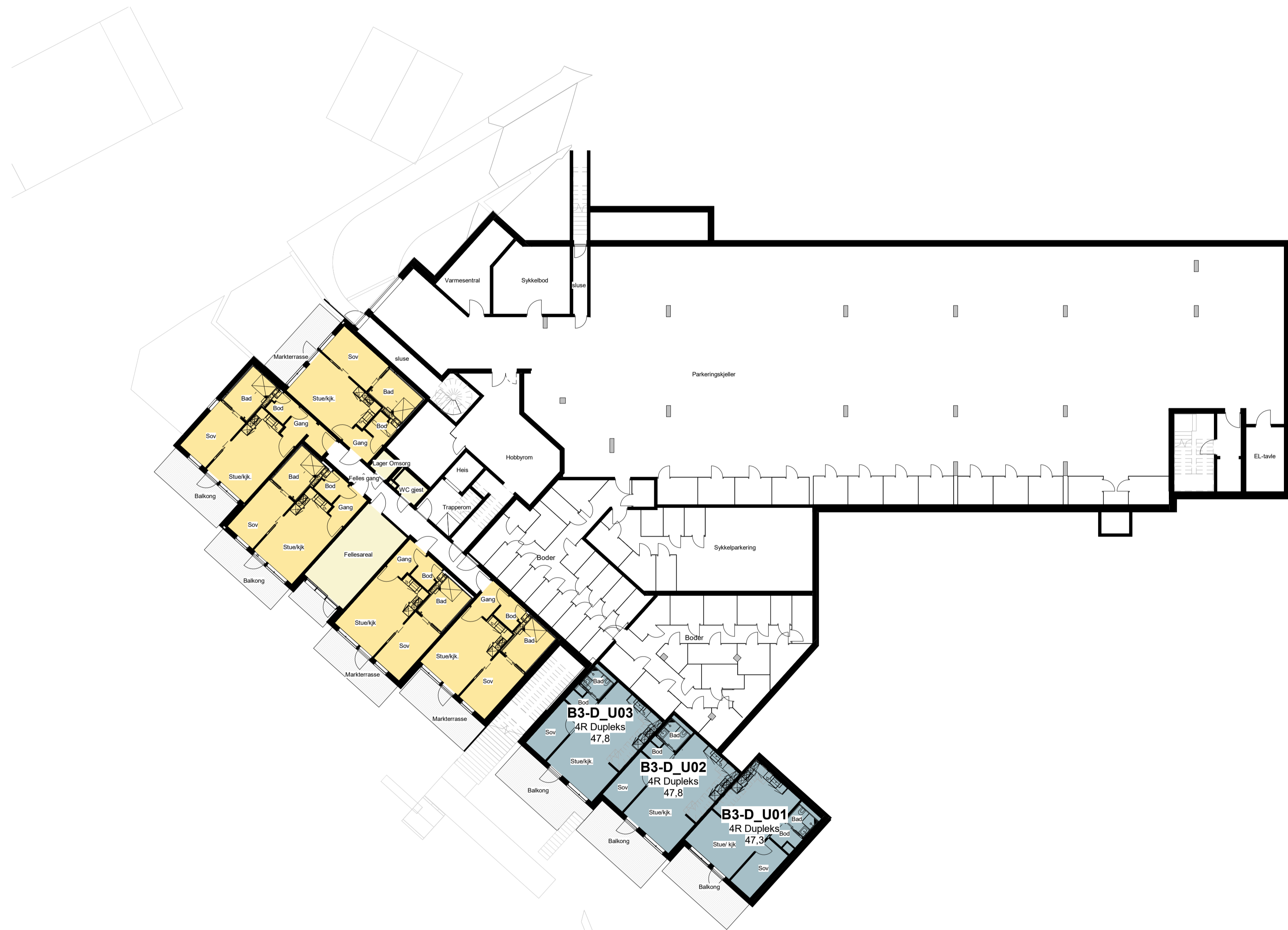
TEGN STATUS: FAG:

KONSULENT PROSJEKTNR: T21133	SAKS:	TEGN: MHH	GNR:
PROSJEKTNR: 05/05/23	TEGNINGSDATO: As indicated	MALESTOKK: LG	KONTR: BNR

TEGNINGSNAVN:  
**Etasjeplan - Plan 4**

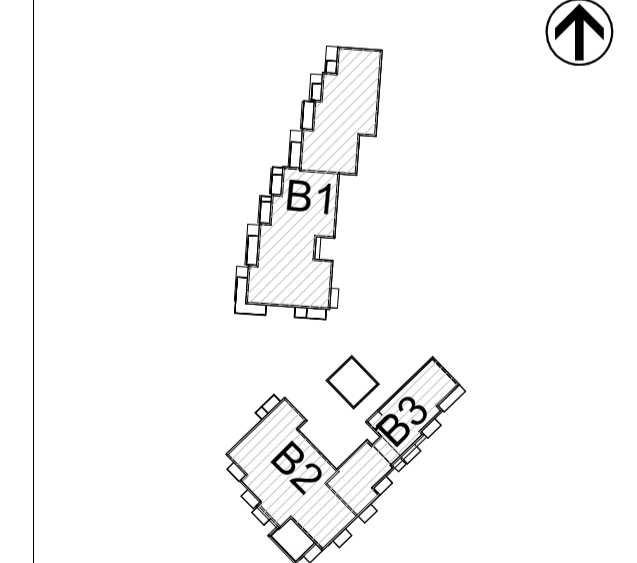
TEGNINGSNUMMER:  
**A-220-B1-04**


FORMAT: A1  
REV:



- Omsorgsboliger 2R
- Fellesareal omsorg
- 1R
- 2R
- 3R
- 3/4R
- 4R
- 4R Dupleks

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	LOKALISERINGSFIGUR			



TILTAKSHAVER:  


ENTREPRENØR:  


**Sweco Architects**  
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo  
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**VALLERVEIEN 146**

TEGN STATUS:	FAG:
--------------	------

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKS:	TEGN:	GNR:
121133		MHH	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MALESTOKK:	KONTR:
	05/05/23	As indicated	LG

TEGNINGSNAVN:  
**Etasjeplan - Plan U1**

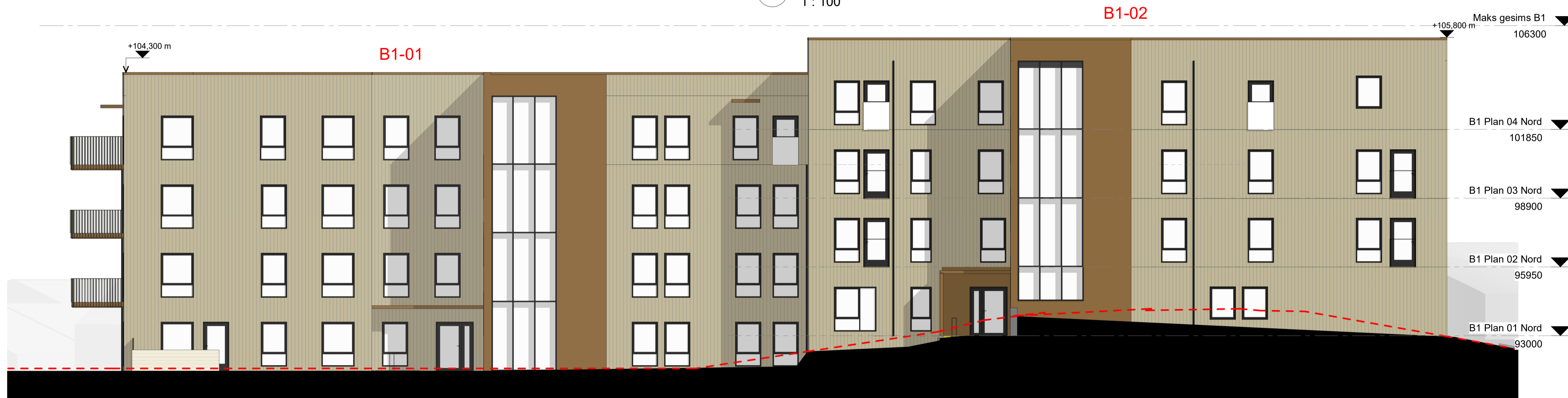
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
<b>A-220-B1-05</b>	A1	



3 Fasade Nord B1-02  
1 : 100



1 Fasade Sør B1-01  
1 : 100

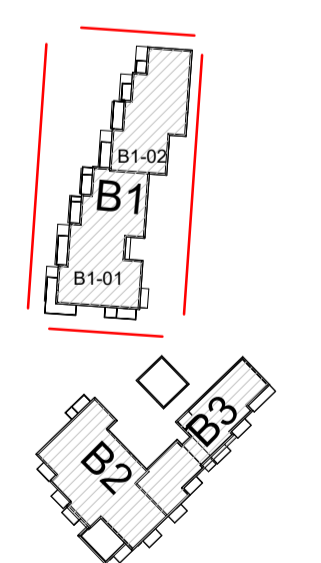


4 Fasade Øst B1-01 og 02  
1 : 100



2 Fasade Vest B1 01 og 02  
1 : 100

A	Optimalisering planløsning, Markerterrasse	18.02.2022	MMS	MR
REV	BESKRIVELSE	DATE	SIGN	KONTR



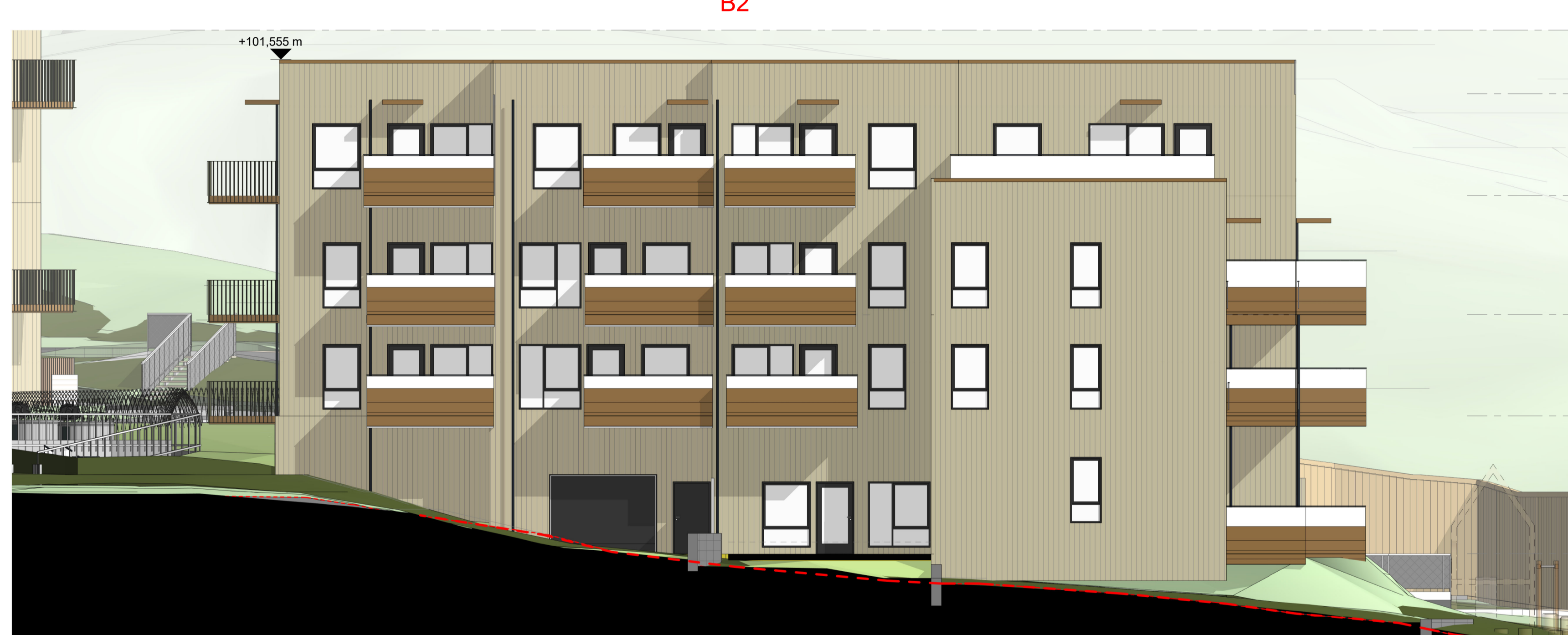
TILTAKSHAVER:		SPG	
ENTREPRENØR:		Bunde Bygg	
Sweco Architects			
PROSJEKTNAVN: VALLERVEIEN 146			
TEGNINGSSTATUS:	RAMMESØKNAD	FAK:	
KONSULENT PROSJEKTNR:	T21133	SAKS:	FC
PROSJEKTNR:	05/10/22	MALESTOKK:	1 : 100
TEGNINGSNAVN:	Fasade nord, sør, øst, vest B1	TEGNINGSNUMMER:	A-40-00-001
TEGNINGSNUMMER:	A1	FORMAT:	A

3 Fasade Nord B2  
1:100



- ▼ Maks gesims B2  
102400
- ▼ B2 Takplan  
100550
- ▼ B2 Plan 03  
97600
- ▼ B2 Plan 02  
94150
- ▼ B2 Plan 01  
91200

2 Fasade Sør B2 og B3  
1:100



- ▼ Maks gesims B2  
102400
- ▼ B2 Takplan  
100550
- ▼ B2 Plan 03  
97600
- ▼ B2 Plan 02  
94150
- ▼ B2 Plan 01  
91200
- ▼ Plan U1  
87200

1 Fasade Øst B2 og B3  
1:100

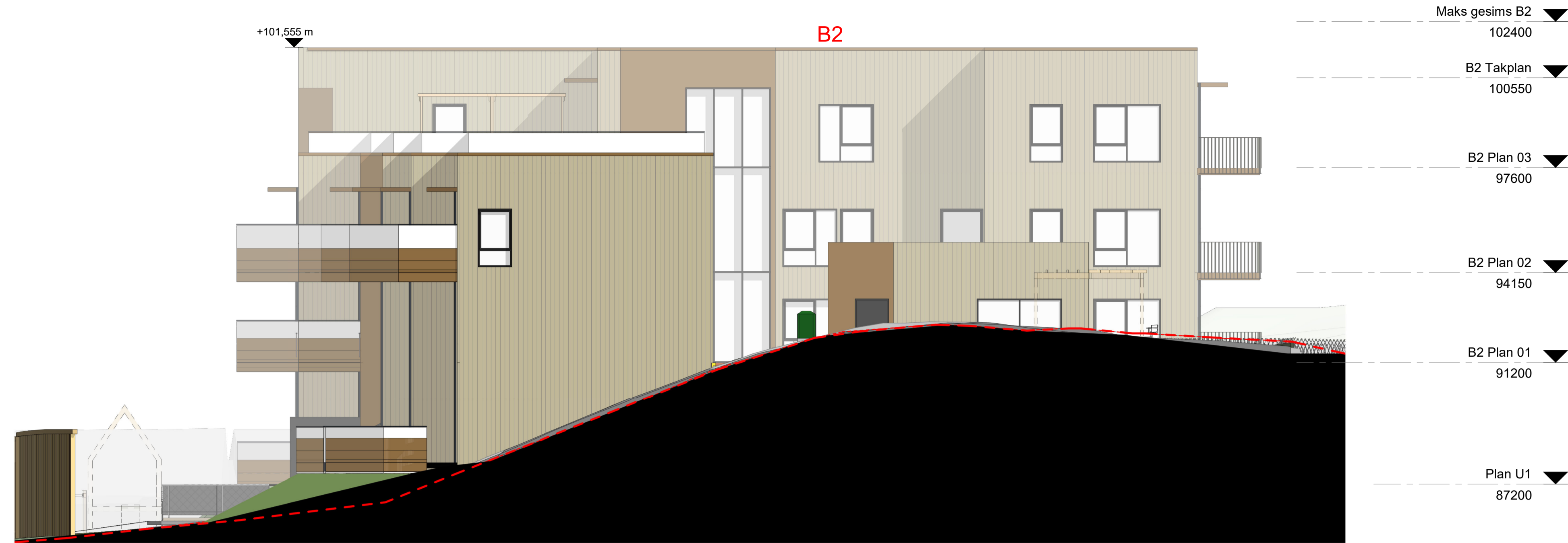


- ▼ Maks gesims B2  
102400
- ▼ B2 Takplan  
100550
- ▼ B2 Plan 03  
97600
- ▼ B2 Plan 02  
94150
- ▼ B2 Plan 01  
91200
- ▼ Plan U1  
87200

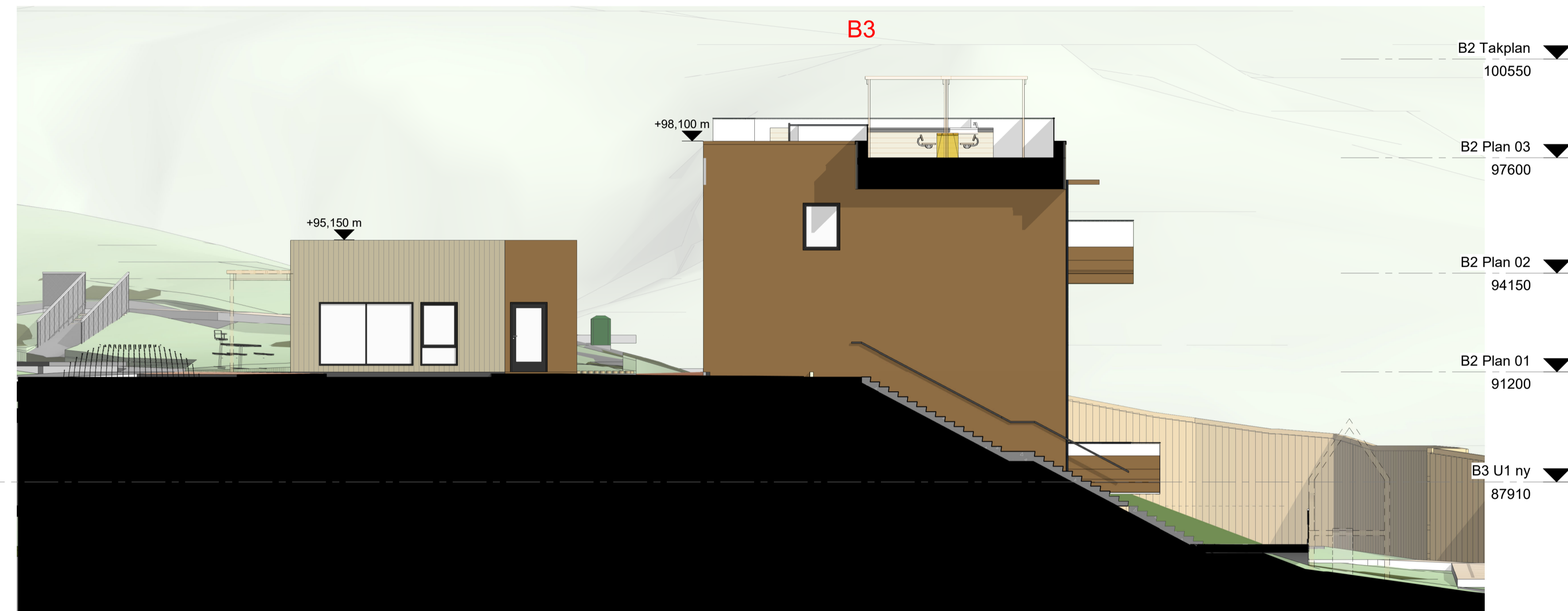
REVI	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
LOKALISERINGSFIGUR				
↑				
TILTAKSHAVER:				
<b>SPG</b>				
ENTREPRENØR:				
<b>Sweco Architects</b> <small>Osterhaug gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no</small>				
PROSJEKTNAVN:				
<b>VALLERVEIEN 146</b>				
TEGN STATUS:				
<b>RAMMESØKNAD</b>				
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSNR:	TEGN:	GNR:	
T21133	FC	FC		
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MALESTOKK:	KONTR:	BNR:
	05/10/22	1:100	LG	
TEGNINGSNAVN:				
<b>Fasade nord, sør og øst B2/B3</b>				
TEGNINGSNUMMER:				
<b>A-40-00-002</b>				
FORMAT:				REV:
A1				



1 Fasade Nord B3  
1 : 100



2 Fasade B3 Sør  
1 : 100



3 Fasade Vest B3 og B2  
1 : 100



1:100

- Maks gesims B2 ▼ 102400
- B2 Takplan ▼ 100550
- B2 Plan 03 ▼ 97600
- B2 Plan 02 ▼ 94150
- B2 Plan 01 ▼ 91200
- Plan U1 ▼ 87200

REV	BESKRIVELSE	DATE	SIGN	KNTR
	LOKALISERINGSFIGUR			
<b>TILTAKSHAVER:</b> 				
<b>ENTREPRENØR:</b> 				
<b>Sweco Architects</b> <small>Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo www.sweco.no</small>				
<b>PROSJEKTNAVN:</b> <b>VALLERVEIEN 146</b>				
<b>TEGN STATUS:</b> <b>RÅMMEØKNAD</b>				
KONSULENT PROSJEKTR:	SAKS:	TEGN:	GNR:	
T21133	FC	FC		
PROSJEKTR:	TEGNINGSDATE:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
05/10/22	1 : 100	LG		
<b>TEGNINGSNAVN:</b> <b>Fasade nord, sør og vest B3/B2</b>				
<b>TEGNINGSNUMMER:</b> <b>A-40-00-003</b>				
			FORMAT:	REV:
			A1	

# Salgsoppgave – Vallergrenda

## Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har adresse, Vallerveien 146 med gnr. 5 bnr. 131 i Bærum kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av adresse, gårds- og bruksnummer og andelsnummer vil først foreligge senere.

## Eier/selger

SPG V146 AS, org.nr. 924 056 460, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Vallergrenda. Selskapet er heleid av SPG Saga prosjekt AS.

## Sameiet og Borettslaget

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

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

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

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

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 131 er Bærum kommune. Hjemmelen til samleseksjon bolig vil overføres direkte fra Bærum kommune til Borettslaget.

## Tomt og grunnareal

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

## Bebyggelse

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

### **Parkeringsplasser**

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

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Totalt leveres det ca. 107 sykkelplasser, 8 stk plasser tiltenkt for lastesykler og 6 stk tiltenkt for lading av El-sykler. Endelig plassering og fordeling avklares i detaljprosjekteringen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og sykkelplassene.

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

### **Kjellerbod**

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

-Bod blir tildelt av utbygger i forbindelse med overlevering av boligene.

### **Tinglyste heftelser**

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

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

1946/3590-2/100 02.09.1946 ERKLÆRING/AVTALE

Repartisjonskrav kr. 10.269,69

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3024 GNR: 5 BNR: 1

1968/7279-2/100 16.11.1968 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Refusjonskravet nedkvittert til kr 7.173

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

Refusjonskravet er nedkvittert til kr 6.595

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

Rettighetshaver allmennheten

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE

ORG.NR: 935 478 715

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 5 bnr. 131 datert 30.05.2023 og har gjort seg kjent med denne.

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

#### **Ikke tinglyste heftelser**

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

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

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

#### **Byggemåte**

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

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

#### **Reguleringsplan og –bestemmelser**

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

Det er regulert naturområde øst for Eiendommen.

#### **Videresalg/endring av eierskap**

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000 til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

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

### **Overtakelse**

Byggestart er vedtatt og bygging vil igangsettes sommeren 2024. Byggetiden er estimert til ca. 26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Estimert ferdigstillelse er sommeren 2026, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

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

### **Avbestilling**

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

### **Konsesjon**

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

### **Ferdigattest / brukstillatelse**

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

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

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

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

### **Forretningsførsel**

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

### **Vedtekter**

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

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

### **Finansieringsmodell**

Borettslaget vil ha en fleksibel finansieringsordning hvor en kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden etter eget ønske. Fellesgjelden vil finansieres av Husbanken, og borettslaget har mulighet for en finansieringsmodell på opptil 70% fellesgjeld. Lånet vil være et annuitetslån over 30 år med 5 års avdragsfrihet og flytende rente iht. Husbankens til enhver tid fastsatte rentesats. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån med rente pr. 01.11.23 på 3,854%. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene.

### **Fellesgjeld**

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

### **Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt**

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

### **Felleskostnader**

Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnadene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over felleskostnadene stadfestes av Borettslaget på konstituerende generalforsamling forut for overtakelse. Felleskostnadene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Et utkast til budsjett for Borettslaget inntatt som vedlegg. Endelige felleskostnader vil først bli fastsatt ved ferdigstilling. Størrelsen på felleskostnadene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Borettslaget rekvirerer, og tingsrettslig struktur for prosjektet.

### **IN-ordning**

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

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

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

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr.100.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom Borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før Borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

#### **Garantert betaling av felleskostnader– Sikringsordning**

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

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

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

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

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

#### **Betaling**

10 % av vederlaget (kjøpesum + fellesgjeld) innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Forskudd fra kjøpergruppen «Førstegangsetablerere» settes til 100 000 NOK.

Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

#### **Omkostninger**

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 480,-
Registrering av avtale om boret	kr 430,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

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

Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen.

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisten. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

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

### **Kommunal eiendomsskatt**

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

### **Arealer definisjoner**

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

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

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

TBA

Areal på terrasse og balkong.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

Total BRA

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

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

### **Plantegninger**

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



### **Arealer utomhus**

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

### **Bustadoppføringslova/garantier**

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

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

### **Forbehold**

Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig oppnådd forhåndssalg er frafalt og byggestart er vedtatt.

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prislister
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter for Sameiet
- Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- Foreløpig budsjett for Borettslaget
- Finansieringsplan
- Grunnboksutskrift
- 

**Energiattest**

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

**Formuesverdi**

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/> for nærmere informasjon.

**Avtalemessige forhold**

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

**Adgang til utleie**

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

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

**Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

**Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, og Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 16.04.2024

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

## VEDTEKTER

for

### Vallergrenda borettslag

org. nr. <      >

vedtatt på stiftelsesmøtet den <dato>.

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Navn og forretningskontor**

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

##### **1-2 Formål**

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

##### **1-3 Borettslaget er underlagt eierseksjonssameiet**

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

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

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

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

### **2-3 Sameie i andel**

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

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

### **2-4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

(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 førstegangseiligheter.**

#### **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 lønsslipp for dokumentasjon av arbeidsstedskravet i vilkår iii), eller
- Bostedsattest for dokumentasjon av bostedskravet i vilkår iii).

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

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

(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 førstegangskjøper under 35 år):
- Andelene skal ved førstegang 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 vedtatt byggestart 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.

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

- 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 førstegangseiligheter**

(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.



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

### **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 forkjøpsrett, se dog særlige regler for andeler som nevnt i vedtektenes punkt 3

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

## **5. Borett 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.

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

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

## **5-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - 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, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 oppsteking 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.

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

(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 pantessikkerhet**

### **8-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **8-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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

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

besluttes 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.

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

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

### **9-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **9-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

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.

(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

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

- 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) Stemmelikhet 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.

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

(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.

\*\*\*



*Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommen blir strukturert og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Endelig utforming av parkeringskjeller fastsettes ved igangsettingstillatelse. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

## VEDTEKTER

### for eierseksjonssameiet Vallergrenda Sameiet

Vedtatt på konstituerende årsmøte [dato] i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

#### 1. NAVN, FORMÅL OG ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiets navn er Vallergrenda sameiet (**Sameiet**). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 5, bnr. 131 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art (**Eiendommen**).

Sameiet er oppdelt i [32] seksjoner, hvorav én samleseksjon med formål bolig (**Samleseksjon bolig**) og [31] næringsseksjoner.

I Samleseksjon bolig vil det stiftes et borettslag ved navn Vallergrenda borettslag, med 67 andeler som er tilknyttet én bolig hver. Enkelte boliger i borettslaget vil være klausulert for personer som er utpekt og innvilget helse- og omsorgstjenester av Bærum kommune og enkelte boliger vil være klausulert for førstegangskjøpere under 35 år (henholdsvis **Omsorgsboligene** og **Førstegangsboligene**). Borettslaget v/ styret vil være seksjonseier på linje med andre seksjonseiere i Sameiet, og har plikt til å betale andel av felleskostnadene.

Næringsseksjonene består av én seksjon med personalbase/fellesrom tilknyttet Omsorgsboligene, inklusive to utendørs parkeringsplasser, og [30] seksjoner som nyttes som parkeringsplasser i innvendig parkeringskjeller. [...] av næringsseksjonene som nyttes til parkering består av både parkeringsplass og sportsbod. Tomten og de deler av bebyggelsen på Eiendommen som ikke er selvstendige seksjoner, er fellesareal.

En liste over seksjonene med eierbrøker, samt en skisse som viser bygningsmassen vedlegges vedtektene som vedlegg 1. Eierbrøken for Samleseksjon bolig og næringsseksjonen med personalbase/fellesrom tilknyttet Omsorgsboligene er fastsatt ut fra totalt antall kvadratmeter BRA i den respektive seksjonen (eksklusiv balkonger/terrasser og utvendige parkeringsplasser). Eierbrøken for næringsseksjonene som nyttes som innvendige parkeringsplasser er fastsatt til 1 kvadratmeter BRA per plass.

Eier av den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

## **2. EIERFORHOLD**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske så fremt det for øvrig er i samsvar med norsk lov (herunder lov om burettslag 6. juni 2003 nr. 39). Næringsseksjoner som nyttes som parkeringsplasser kan likevel kun selges til andelseiere i Samleseksjon bolig eller seksjonseier av næringsseksjonen med personalbase/fellesrom tilknyttet Omsorgsboligene.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Unntak gjelder for Bærum kommune.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring.

## **3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Salg og utleie av seksjoner skal varsles til styret slik at man til enhver tid har kontroll på hvem som disponerer seksjonene i Sameiet, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene eller sameierne.

Samleseksjon bolig skal kun benyttes til beboelse.

## **4. ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **5. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

- (i) Årsberetning fra styret
- (ii) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- (iii) Valg av styremedlemmer

## **6. STEMMERETTSREGLER**

Stemmeretten tilsvarer sameiebrøken i saker som gjelder hele Sameiet. I saker som gjelder parkeringskjelleren har kun næringsseksjonene som nyttes som innendørs parkeringsplass stemmerett.

## **7. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- (iv) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres;
- (v) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## **8. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET**

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

## **9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret. Styrets leder og ett fast styremedlem skal være andelseiere i Vallergrenda borettslag.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratrukke sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

## **10. STYRETS MYNDIGHET**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende Eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## **11. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **12. REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## **13. REVISJON OG REGNSKAP**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

#### **14. FORSIKRING**

Sameiet plikter å holde Eiendommen behørig forsikret.

#### **15. VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringskap.

Balkonger og terrasser er det sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte sameiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte sameier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier som eier en næringsseksjon som er innvendig parkeringsplass, har ansvaret for alminnelig vedlikehold av sin seksjon. Større periodisk vedlikehold av de innvendige parkeringsplassene (f.eks. utskiftning av parkeringsdekke) er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar, jf. punkt 6 og 18 andre ledd.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Den enkelte sameier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller det oppdages spor av at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for den enkelte sameier. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### **16. PARKERING**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass (næringsseksjon). Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Hvis den tilrettelagte plassen har ladepunkt og den andre ikke, er det et vilkår for byttet at det etableres et nytt ladepunkt på den seksjonseieren som krever plassbyttet sin regning. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Plassen byttes tilbake når den som har tilrettelagt plass selger sin seksjon.

Bytte av parkeringsplass skjer uten at det er behov for tinglysning av bytte, men slik at sameierne som har byttet ved salg av parkeringsplassen (næringsseksjon) opplyser om at vedkommende midlertidig

disponerer en annen parkeringsplass enn vedkommende eier og at parkeringsplassen skal byttes tilbake i henhold til vilkårene angitt i dette punkt 16.

Parkeringsplassene som eies av Bærum kommune og benyttes i tilknytning til Omsorgsboligene i Sameiet og parkeringsplassene som er seksjonert sammen med tilhørende sportsbod er unntatt fra bytteordningen beskrevet her. HC parkeringsplass nr. [...] med sportsbod kan likevel kreves byttet mot parkeringsplass nr. [...] med sportsbod.

## **17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspliktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige sameiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 8 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg og på helligdager.

## **18. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk, eller annet i henhold til særskilt fordeling angitt i dette punkt 18.

Næringsseksjonene som nyttes som parkeringsplass er fritatt fra plikten til å betale alminnelige felleskostnader i Sameiet. Til gjengjeld skal alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av arealene som utgjør næringsseksjonene som nyttes som parkeringsplass og fellesarealet mellom disse slik det er markert med [...] i vedlegg 2, fordeles forholdsmessig mellom disse parkeringsseksjonene. Kostnadene knyttet til parkeringskjelleren er øvrige seksjoner uvedkommende.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte sameier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **19. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD**

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.

## **20. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører en seksjonseier eller bruker av en bruksenhet (inklusive andelseiere og leietakere) sin oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er vedkommende sin oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **21. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.



EKSISTERENDE SKOG

+91.6

- Asfalt
- Grus
- Betong heller
- Gress/busker
- Tredække
- Arment gress
- Trestilgangvei
- Kjøkkenhage
- Bærtusker
- Busker
- Benk
- Eiendomsgrænse
- Pergola
- Eks trær som skal bevares
- Lek



TITTELSPRÅK: SPG SWECO ARCHITECTS TRG		TEKNISKE: T20010 PROJEKTLEDER: LG PROJEKT: 02.05.23		FAG: LARK PROSJEKTANSV: Vallerveien TITTELSPRÅK: Utomhusplan TEKNISKE: L-10-00-010	
---	--	---	--	---	--



# Budsjettforslag

## Vallergrenda

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning
<b>INNTÆKT</b>			
3600	Driftskostnad	2 102 948	
3620	TV / Bredbånd	39 996	
3650	Renter	9 588 703	
3660	Avdrag	6 415 545	
	<b>Sum inntekt</b>	<b>18 146 592</b>	
<b>KOSTNAD</b>			
5300	Styreonorar	-97 500	Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet
5400	Arb.avg styrehonorar	-13 748	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-110 000	Strøm til fellesareal, Lyse Energi
6310	Vaktmester	-167 000	Kr 171,- pr mnd pr enhet. I tillegg kommer sesongtjenester og skjøtsel. Tilbud må innhentes
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-290 000	2023 sats. Kr 3 470,87 eks mva pr enhet. Hentefrekvens 2 ganger pr uke.
6329	Vann og avløp årsgebyr	-177 000	Vann etter areal 26,31 + mva pr kvm. BRA 4386,1 + 1000 kvm=5386,1
6329	Vann og avløp forbruk	-218 000	Avløp etter areal kr 32,51+mva pr kvm. BRA 4386,1 + 1000kvm=5386,1
6340	Heisalarm	-9 000	3 heiser
6341	Brannalarm	-92 500	Tilknytning brann- og redningsetaten årsabonnement. Tilbud innhentes
6361	Fast renhold	-108 000	Trappevask 3 oppganger kr 9 000 inkl. mva. pr. mnd. Tilbud innhentes
6390	Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snøsmåking, strøing, feiing	-87 000	Sesongtjenester Usbl Boseservice. Tilbud innhentes
6392	Containerleie	-12 000	Ekstra container ved innflytting
6420	Bevar HMS	-6 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+ mva)
6420	Lisenser	-90 450	Heime, nabolagsplattform, 5 års avtale + opsjon på forlengelse. Fase 1 betaler utbygger. Fase 2 kr 90 + mva pr. mnd. pr enhet
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	
6551	Lås og beslag	-5 000	
6602	VVS anlegg	-75 000	Varmelegg, pumpe, sprinkler, tappevann, bereder, vannmåler, sirkulasjonspumpe. Tilbud på serviceavtaler må innhentes
6611	Heis	-70 000	3 heiser, kr 20 000,- i årlig service/vedlikehold + evt. stans. Tilbud innhentes. (1 utvendig trappeheis, bekostes av næring?)
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-10 000	Takterrasse
6617	Brannvernustyr og -varsling	-60 000	
6663	Ventilasjon	-25 000	Serviceavtaler. Tilbud innhentes
6700	Revisjonshonorar	-7 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forrettingsførerhonorar	-98 750	ihht avtale med USBL
6714	Andre tjenester	-40 000	IN-ordning årlig oppfølging kr 11 200 + mva. Malere fjernavlesing og filoverføring av data
6800	Kontorrekvisita	-2 000	
6951	TV/Bredbånd	-39 996	Fiberaksess kr 49,- pr mnd. pr enhet. Lyse/VikenFiber. 49,- x 67
7500	Forsikringer	-201 000	Bygningsforsikring kr 3 000,- pr enhet
7520	Sikring av felleskostnader	-9 000	
7770	Betalingskostnader	-2 000	
7790	Andre kostnader	-10 000	2 stk p-plasser i garasjekjeller avsatt til bildeling. Hyre.
	<b>Sum kostnad</b>	<b>-2 142 344</b>	
	<b>Driftsresultat</b>	<b>16 004 248</b>	
<b>FINANSPOSTER</b>			
8151	Renter lån	-9 588 703	Dekkes av 'Renter'
	<b>Netto finansposter</b>	<b>-9 588 703</b>	
	<b>Årsresultat</b>	<b>6 415 545</b>	
8970	Overført til annen egenkapital	6 415 545	
	<b>Sum overføringer</b>	<b>6 415 545</b>	
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Årsresultat</b>	<b>6 415 545</b>	
2230	Avdrag lån	-6 415 545	Dekkes av 'Avdrag'
2968	A konto fjernvarme	789 498	
2969	Kostnad fjernvarme	-789 498	Kr 15,- pr kvm pr mnd. Fjernvarme - Forbruksmåling via Smartly med individuell fakturering. Ingen måling på vann. 4 386,1 kvm BRA
	<b>Endring disponible midler</b>	<b>0</b>	Dekkes av 'A konto fjernvarme'

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.  
 Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalfall for tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

**FINANSIERINGSPLAN OG FELLESKOSTNADER VALLERGRENDA 17.11.23**

Andel nr	Bolig nr	Type	BRA kvm	Fellesgjeld	Omkostninger	Driftskostnad	TV / Bredbånd	A konto fjernvarme	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 6	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode
1	B1-01_10	3R	74,2	5 425 000	51 234	2 860	49	1 113	17 423	-	21 445	11 071	32 516
2	B1-01_10	3R	86,8	6 615 000	58 850	3 212	49	1 302	21 245	-	25 808	13 499	39 307
3	B1-01_10	3R	68,1	5 600 000	47 548	2 689	49	1 022	17 985	-	21 745	11 428	33 173
4	B1-01_10	2R omsorg	47,4	2 886 660	35 037	2 110	49	711	9 271	-	12 141	5 891	18 032
5	B1-01_10	4R	84,8	6 020 000	57 641	3 156	49	1 272	19 334	-	23 811	12 285	36 096
6	B1-01_20	3R	74,2	5 775 000	51 234	2 860	49	1 113	18 547	-	22 569	11 785	34 354
7	B1-01_20	3R	86,8	7 210 000	58 850	3 212	49	1 302	23 156	-	27 719	14 713	42 432
8	B1-01_20	3R	68,1	5 040 000	47 548	2 689	49	1 022	16 187	-	19 947	10 285	30 232
9	B1-01_20	2R	47,5	2 945 250	35 098	2 113	49	713	9 459	-	12 334	6 010	18 344
10	B1-01_20	4R	84,8	6 230 000	57 641	3 156	49	1 272	20 009	-	24 486	12 713	37 199
11	B1-01_30	3R	74,2	5 915 000	51 234	2 860	49	1 113	18 997	-	23 019	12 071	35 090
12	B1-01_30	3R	86,8	6 720 000	58 850	3 212	49	1 302	21 582	-	26 145	13 713	39 858
13	B1-01_30	3R	68,1	5 950 000	47 548	2 689	49	1 022	19 109	-	22 869	12 142	35 011
14	B1-01_30	2R	47,5	3 064 250	35 098	2 113	49	713	9 841	-	12 716	6 253	18 969
15	B1-01_30	4R	84,8	6 440 000	57 641	3 156	49	1 272	20 683	-	25 160	13 142	38 302
16	B1-01_40	3R	74,2	5 460 000	51 234	2 860	49	1 113	17 536	-	21 558	11 142	32 700
17	B1-01_40	4R	98,5	8 960 000	65 921	3 540	49	1 478	28 777	-	33 844	18 284	52 128
18	B1-01_40	4R	106,6	8 295 000	70 816	3 766	49	1 599	26 641	-	32 055	16 927	48 982
19	B1-01_40	4R	84,8	7 210 000	57 641	3 156	49	1 272	23 156	-	27 633	14 713	42 346
20	B1-02_10	4R	92,1	6 860 000	62 053	3 361	49	1 382	22 032	-	26 824	13 999	40 823
21	B1-02_10	2R omsorg	47,4	2 886 660	35 037	2 110	49	711	9 271	-	12 141	5 891	18 032
22	B1-02_10	2R	40,2	3 115 000	30 686	1 909	49	603	10 004	-	12 565	6 357	18 922
23	B1-02_10	2R omsorg	53,5	3 258 150	38 724	2 281	49	803	10 464	-	13 597	6 649	20 246
24	B1-02_10	1R	21,5	1 855 000	19 384	1 386	49	323	5 958	-	7 716	3 785	11 501
25	B1-02_20	4R	96,1	7 140 000	64 470	3 472	49	1 442	22 931	-	27 894	14 570	42 464
26	B1-02_20	2R	47,4	2 945 250	35 037	2 110	49	711	9 459	-	12 329	6 010	18 339
27	B1-02_20	2R	40,5	3 150 000	30 867	1 917	49	608	10 117	-	12 691	6 428	19 119
28	B1-02_20	4R	79,9	5 810 000	54 679	3 019	49	1 199	18 660	-	22 927	11 856	34 783
29	B1-02_30	4R	96,1	6 650 000	64 470	3 472	49	1 442	21 358	-	26 321	13 570	39 891
30	B1-02_30	2R	47,4	3 064 250	35 037	2 110	49	711	9 841	-	12 711	6 253	18 964
31	B1-02_30	2R	40,5	3 465 000	30 867	1 917	49	608	11 128	-	13 702	7 071	20 773
32	B1-02_30	4R	79,9	5 880 000	54 679	3 019	49	1 199	18 885	-	23 152	11 999	35 151
33	B1-02_40	4R	96,1	7 210 000	64 470	3 472	49	1 442	23 156	-	28 119	14 713	42 832
34	B1-02_40	4R	88	6 650 000	59 575	3 246	49	1 320	21 358	-	25 973	13 570	39 543
35	B1-02_40	4R	87,2	6 370 000	59 091	3 224	49	1 308	20 458	-	25 039	12 999	38 038
36	B2_U01	2R omsorg	47	2 862 300	34 796	2 099	49	705	9 193	-	12 046	5 841	17 887
37	B2_U02	2R omsorg	48,2	2 935 380	35 521	2 133	49	723	9 427	-	12 332	5 990	18 322
38	B2_U03	2R omsorg	48,2	2 935 380	35 521	2 133	49	723	9 427	-	12 332	5 990	18 322
39	B2_U04	2R omsorg	49,9	3 038 910	36 548	2 180	49	749	9 760	-	12 738	6 201	18 939
40	B2_U05	2R omsorg	47	2 862 300	34 796	2 099	49	705	9 193	-	12 046	5 841	17 887
41	B2_101	2R	47,2	2 856 000	34 916	2 105	49	708	9 173	-	12 035	5 828	17 863
42	B2_102	3R	61,4	4 060 000	43 498	2 502	49	921	13 039	-	16 511	8 285	24 796
43	B2_103	2R	49,9	2 975 000	36 548	2 180	49	749	9 555	-	12 533	6 071	18 604
44	B2_104	3R	80,3	5 950 000	54 921	3 031	49	1 205	19 109	-	23 394	12 142	35 536
45	B2-105	2R omsorg	49,9	3 038 910	36 548	2 180	49	749	9 760	-	12 738	6 201	18 939
46	B2_106	2R omsorg	49,3	3 002 370	36 186	2 164	49	740	9 643	-	12 596	6 127	18 723
47	B2_107	2R omsorg	47	2 862 300	34 796	2 099	49	705	9 193	-	12 046	5 841	17 887
48	B2_108	2R omsorg	49,4	3 008 460	36 246	2 166	49	741	9 662	-	12 618	6 139	18 757
49	B2_201	2R	54	3 123 750	39 026	2 295	49	810	10 032	-	13 186	6 375	19 561
50	B2_202	2R	51,5	3 123 750	37 515	2 225	49	773	10 032	-	13 079	6 375	19 454
51	B2_203	2R	49,9	3 123 750	36 548	2 180	49	749	10 032	-	13 010	6 375	19 385
52	B2_204	3R	80,3	6 930 000	54 921	3 031	49	1 205	22 257	-	26 542	14 142	40 684
53	B2_205	2R omsorg	49,9	3 038 910	36 548	2 180	49	749	9 760	-	12 738	6 201	18 939
54	B2_206	2R omsorg	49,3	3 002 370	36 186	2 164	49	740	9 643	-	12 596	6 127	18 723
55	B2_207	2R omsorg	47	2 862 300	34 796	2 099	49	705	9 193	-	12 046	5 841	17 887
56	B2_208	2R omsorg	49,4	3 008 460	36 246	2 166	49	741	9 662	-	12 618	6 139	18 757
57	B2_301	4R	95,8	9 240 000	64 289	3 464	49	1 437	29 676	-	34 626	18 856	53 482
58	B2_302	2R	57,7	3 885 000	41 262	2 398	49	866	12 477	-	15 790	7 928	23 718
59	B2_303	2R	54,2	3 815 000	39 147	2 301	49	813	12 253	-	15 416	7 785	23 201
60	B2_304	3R	68,8	5 460 000	47 971	2 709	49	1 032	17 536	-	21 326	11 142	32 468
61	B2_305	3R	73,1	5 775 000	50 570	2 829	49	1 097	18 547	-	22 522	11 785	34 307
62	B3-D_101	4R Dupleks	95,4	6 650 000	64 047	3 453	49	1 431	21 358	-	26 291	13 570	39 861
63	B3-D_U02	4R Dupleks	94,7	6 650 000	63 624	3 433	49	1 421	21 358	-	26 261	13 570	39 831
64	B3-D_U03	4R Dupleks	94,7	6 650 000	63 624	3 433	49	1 421	21 358	-	26 261	13 570	39 831
65	B3_201	2R	48,4	2 945 250	35 642	2 138	49	726	9 459	-	12 372	6 010	18 382
66	B3_202	2R	47,5	2 885 750	35 098	2 113	49	713	9 268	-	12 143	5 889	18 032
67	B3_203	2R	47,8	2 885 750	35 279	2 122	49	717	9 268	-	12 156	5 889	18 045
			<b>4 386,1</b>	<b>315 512 820</b>	<b>3 078 969</b>	<b>175 238</b>	<b>3 283</b>	<b>65 807</b>			<b>1 257 649</b>	<b>643 853</b>	<b>1 901 502</b>

**Omkostninger**

Dokumentavgift*	2 650 839	for hele borettslaget - fordeles på den enkelte etter areal
Øvrige omkostninger		
Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest	910	
Gebyr for tinglysning av hjemmel til andel	480	
Andelskapital	5 000	
<b>Øvrige omkostninger pr enhet</b>	<b>6 390</b>	

**Felleskostnader**

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke) og driftskostnader. I felleskostnader ligger også en konto beløp for fjernvarme. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

**Innskudd / fellesgjeld**

Fellesslånet er planlagt som et annuitetlån med 30 års løpetid, hvor de 5 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er 3,854 % pr 01.11.23. Renter på fellesslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har 30 % innskudd og 70 % fellesgjeld.

**IN-ordning**

Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

## BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

SPG V146 AS, org. nr. 924 056 460 ("**Selger**"), står som utbygger og selger av prosjektet "Vallergrenda" i Vallerveien 146, som i dag utgjør gnr. 5 bnr. 131 i Bærum kommune (heretter omtalt "**Vallergrenda**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Vallergrenda ("**Leiligheten**").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk biloppstillingsplass(er) i innendørs garasjekjeller i Vallergrenda. Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 550 000,-.

Kjøper er gjort kjent med at 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. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av parkeringsplassen(e).

Kjøper har ikke rett til å overdra parkeringsplassen til andre enn andelseiere i borettslaget i Vallergrenda eller til eier av næringsseksjonen med personalbase i eierseksjonssameiet i Vallergrenda.

Parkeringsplassen er planlagt etablert som næringsseksjon. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene samt eventuelle nødvendige endringer av den tingsrettslige strukturen.

Kjøper vil bli bundet av de til enhver tid gjeldende vedtektene som fastsettes for eierseksjonssameiet i Vallergrenda, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at vedtektene vil inneholde bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten og i henhold til Kjøpekontrakten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Oslo, \_\_\_\_\_

for SPG V146 AS

for Kjøper

\_\_\_\_\_  
Navn:

\_\_\_\_\_  
Navn:



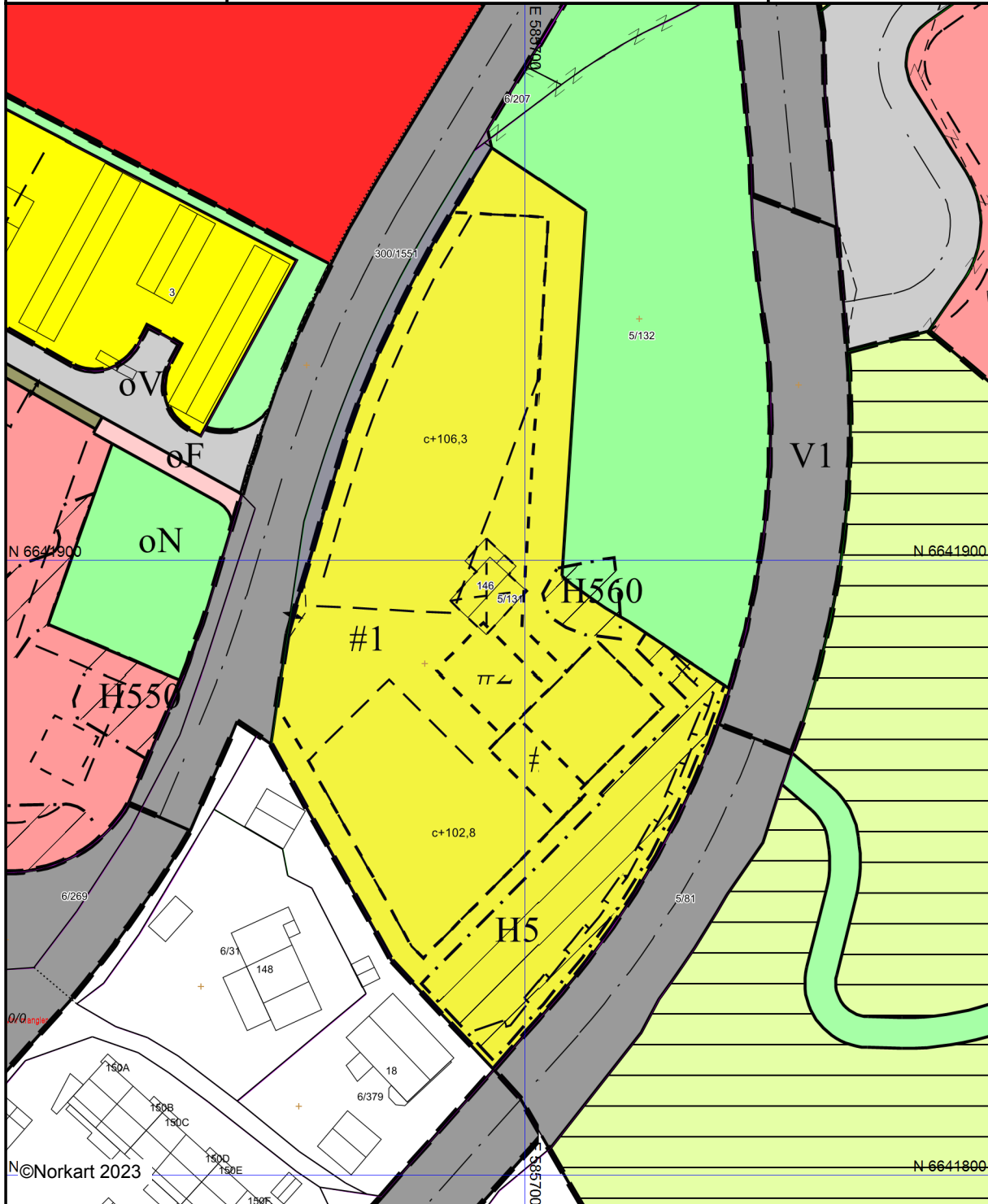
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 5/131  
Adresse: Vallerveien 146  
Dato: 30.05.2023  
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.

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. . .</b>	
	Kjøreveg
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>	
	Turveg
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</b>	
	Friluftsområde (på land)
	Bevaring av bygninger
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § . . .</b>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>	
	Grense for bevaringsområde
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Institusjon
	Energianlegg
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Veg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for sporveg/forstadsbane
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</b>	
	Naturområde
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</b>	
	Angitt hensynsone - Hensyn landskap
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</b>	
	Bestemmelseområde
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>	
	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift kotehøyde



## Reguleringsplan for Vallerveien 146

---

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2020007

Saksnummer: 20/4416

Dokument: 6330831

### Planens hensikt

---

#### § 1.1 Planen skal legge til rette for

- boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen har til hensikt å skape et blandet bomiljø og skal bestå av omsorgsboliger med tilhørende arbeids-/omsorgsbasis, fellesrom og felleslokale, i kombinasjon med boligtyper for førstegangskjøpere, familieleiligheter for startslånstakere og øvrige leiligheter.
- et godt nabolag for en sammensatt beboergruppe med fellesaktiviteter ute og felleshus for å forebygge ensomhet og tilrettelegge for et inkluderende fellesskap for ulike aldre og funksjonsnivå.
- at felles utearealer skal gi gode møteplasser slik at opplevelsen av fellesskap og tilhørighet i befolkningen og på tvers av befolkningsgrupper styrkes. De skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Utearealene skal ha gode solforhold, være skjermet mot vind og utformes slik at de kan brukes gjennom alle årstider.
- materialbruk som skal bidra med klimavennlige og fremtidsrettede løsninger.
- at felles gangareal/smett skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten.

#### § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utforming av fasader og hvordan disse bidrar til å skape liv på bakkeplan
- gode overganger mellom offentlig og private utearealer
- god terrengtilpasning både innenfor byggeområdet og mot naboeiendommene
- bevaring av naturverdier/grønnstruktur
- ny bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet
- etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
- miljømessig gode løsninger
- åpen overvannshåndtering
- gode forhold for gående og syklende
- trafiksikker skolevei
- støyskjerm mot veitrafikk fra Lindelia

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### § 2.1 Området skal bygges ut samlet. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov,

- massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. I de områder det gjøres inngrep, skal terrenget formes på en måte som leder flomvannet til trygge løsninger.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- § 2.5 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.
- § 2.6 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk og redegjøre for trafikksikkerheten og avbøtende tiltak. Det skal legges spesielt vekt på å forebygge støyplager for naboer og omgivelser.
- § 2.7 Planområdet skal være bilfritt med unntak av kjøring til parkeringskjeller og to parkeringsplasser for forflytningshemmede. Bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon og annen nødvendig kjøring.

## Bestemmelser til arealformål

---

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

#### **Bolig – blokkbebyggelse**

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 500 m<sup>2</sup> hvorav minimum 2 x 25 m<sup>2</sup> BRA skal være felles oppholdsrom med direkte utgang til felles utearealer.
- § 3.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- § 3.3 Parkeringsareal, tekniske rom og bodareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 3.4 Over maksimal høyde, som vist i plankartet, kan det oppføres tekniske installasjoner, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates takoppbygg for trapp og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 2 meter over maks gesimshøyde iht. kotehøyde satt i plankartet.
- § 3.5 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser med unntak av:
- støyskjerm mot fv. 162 i øst, Lindelia
  - eventuelle sikringstiltak som spunt og forstøtningsmurer
  - konstruksjoner for terrengbearbeidelse, herunder støttemurer mv.
  - konstruksjoner og tiltak for aktiviteter og opphold i felles uteoppholdsareal
  - stier, ramper, pergola og trapper i felles uteoppholdsareal
  - renovasjonsanlegg med manøvreringsareal
  - nettstasjon/trafo inntil 1 meter fra eiendomsgrense
  - gjesteparkering
  - terrasser og skillevegger i første etasje.
- § 3.6 Illustrasjonsplan med høyde vist i koter, dokument 5534139, skal være retningsgivende for utforming og plassering av bebyggelse, utearealer, HC-parkering og terrengendringer.

- § 3.7 Bebyggelse skal ha støynivå utenfor vinduer  $\leq L_{den}$  55 dB fra veitrafikk. Ved overskridelse skal boenhetene ha stille side (støynivå  $\leq L_{den}$  55 dB). Der det ikke er mulig å oppnå stille side, tillates inntil 8 boenheter med dempet fasade. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade.
- § 3.8 Det kan oppføres støyskjerm mot Lindelia, som vist på plankartet, med høyde 3,5 meter. Skjermen skal prosjekteres, fundamenteres og plasseres slik at støyforhold, viktig vegetasjon, store trær i hensynssonen og overvann/flomvann blir ivaretatt. Skjermens trasé kan avvike fra plassering i plankartet for å oppnå dette. Skjermen skal utformes slik at den kan benyttes aktivt i bruk av uteoppholdsarealer, eksempelvis med vinduer, klatrevegg, sitteplasser mv. Hovedmaterialet skal være tre med innslag av glass eller annet gjennomsiktig materiale og ha detaljer som formidler verdifull natur på stedet.
- § 3.9 Utformingen av bebyggelsen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasadelengder skal deles opp i materialskifter eller sprang.
- § 3.10 Til rammesøknad skal det godkjennes en plan for farge- og materialbruk som ivaretar helhet og variasjon.
- § 3.11 Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- § 3.12 Minimum 50 % av uteoppholdsarealene på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 3.13 Arealer brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i uteoppholdsarealer.
- § 3.14 Støynivå på areal som medregnes som MUA skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.
- § 3.15 Uteoppholdsarealer på tak som inngår i MUA skal redegjøres for i takplan.
- § 3.16 Uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form som er terrengtilpasset. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5534139.
- § 3.17 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg på beplantede områder iht. veiledende illustrasjonsplan. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 90 cm. Stauder skal ha minimum 40 cm vekstjordlag i hele planområdet og busker minimum 70 cm vekstjordlag i hele planområdet. 20 % av uteoppholdsareal skal kunne beplantes med trær.
- § 3.18 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 3.19 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med høy kvalitet.
- § 3.20 Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og stedvis fungere som sansehager, der plantekomposisjonen underbygger dette, i henhold til planteplan som leveres til rammetillatelsen. Takterrasse/takhage skal være utformet med variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.
- § 3.21 Takene skal utformes slik at de har kapasitet til å håndtere sitt eget overvann for dimensjonerende nedbørshendelser og skal være fordrøyende. De skal bestå av enten blågrønne eller blågrå takflater. Takflater som ikke er beregnet for opphold skal utformes som blågrønne tak. Minimum 1/3 av takflaten på takhagene skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Takhagene skal utformes med kombinasjon av ikke-vegeterte flater som gangstier og oppholdsplasser. Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av takene.
- § 3.22 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.



- § 3.23 Det skal opprettes en felles løsning for oppsamling av hageavfall for å hindre at det blir etablert dumpingplasser innenfor grøntområdene.
- § 3.24 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- § 3.25 Lekearealene skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet. Lekeplasser skal tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper og gi variasjon i aktivitetstilbudet, samt utformes slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 3.26 De enkelte lekeplassene skal fremstå forskjellige, med ulike elementer som utfordrer mennesker i ulike aldersgrupper. Lekeplassene skal i stor grad være naturlek og inneholde funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, huske og terrengformer. Innenfor hver av lekeplassene skal det også etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- § 3.27 Lekearealene skal grense til annet felles uteoppholdsareal, grøntareal eller forbindelser/stier innad i planområdet.
- § 3.28 Til rammesøknad skal det foreligge en planteplan som viser at plantekomposisjonen oppnår intensjonene med sansehage, variasjon i høyde og form, med blomstring og ulik duft gjennom ulike årstider.
- § 3.29 Renovasjonsløsning skal løses ved nedgravde avfallscontainere.
- § 3.30 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes ved rammetillatelsen og skal vise:
- utforming og bruk av uteoppholdsarealer på bakkeplan og tak
  - nytt og eksisterende terreng
  - ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
  - løsning for håndtering av overvann og flomveier
  - renovasjonsløsning
  - utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
  - interne gangveier, smett og forbindelser innad i planområdet
  - sykkel- og biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering
  - areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og vedlikeholdsareal for sykkel
  - plassering av terreng, murer med angitt høyde, trapper etc.
  - støyskjerm med høydeanvisning
  - stigningsforhold og terrengplanering
  - materialbruk
  - utforming og plassering av benker, belysning og skilt
  - plantevalg
  - overvannshåndtering
- § 3.31 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.32 Sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger og andre servicefunksjoner skal utformes helhetlig og skal være tilpasset øvrig bebyggelse.
- § 3.33 Det skal være varierte boligstørrelser. Minimum 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m<sup>2</sup>.
- § 3.34 Minimum tre boenheter, på minst 90 m<sup>2</sup>, skal være i flere plan og med privat uteareal på bakken. Boenhetene skal tilrettelegges for familier.
- § 3.35 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Bebyggelsens fasader og materialer i bygget skal ikke ha institusjonspreg. Hovedmaterialet i fasadene skal være tre.
- § 3.36 Inngangspartier skal markeres tydelig i fasade, slik at det oppnås stor åpenhet mellom utearealer og felles trapper.
- § 3.37 Det skal i størst mulig grad brukes materialer med lav miljøbelastning som har lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

- § 3.38 Fasadene skal utformes med variert materialbruk med særlig vekt på prinsipper om god universell utforming. Det skal leveres detaljerte fasadetegninger til rammetillatelse som beskriver dette.
- § 3.39 Boliger i første etasje skal ha gulvoverflaten løftet minimum 0,5 m over gatenivå mot Vallerveien og Lindelia.
- § 3.40 Tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg skal innlemmes i bebyggelsen.
- § 3.41 Svalgang tillates kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå. Svalgangen tillates med en maks lengde på 6 meter og ett soverom kan ha vindu mot svalgang. Svalgangen skal være inntrukket og i samme materialer som øvrig bebyggelse.
- § 3.42 Det skal etableres maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng. Alle biloppstillingsplasser for beboerne skal være under terreng. Minimum 6 av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede, derav minimum 2 parkeringsplasser skal ligge på terreng. Alle bilparkeringsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for eget ladepunkt for el-bil. Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak nær inngangspartier eller i parkeringskjeller.
- § 3.43 Det skal etableres areal for vedlikehold av sykkel med tilgang til luftpumpe, vann og strøm.
- § 3.44 Det skal tilrettelegges for bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest hensiktsmessige parkeringsplassene.
- § 3.45 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

### Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

#### Naturområde

- § 4.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, og eksisterende naturtyper skal ivaretas. Forsiktig rydding av vegetasjon, særlig rundt eik i hensynsone H560, tillates i samråd med arborist/biolog.

### Bestemmelser til hensynsoner

---

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

##### Hensyn landskap, felt H550

- § 5.1 Innenfor hensynssonen skal trær og vegetasjon bevares. Forsiktig rydding av busksjiktet og delvis også tresjiktet tillates for å gi skogbunnen lys.
- § 5.2 Det tillates inngrep i terreng og vegetasjon for punktfundamentering av støyskjerm.
- § 5.3 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.
- § 5.4 Overvannshåndtering i henhold til illustrasjonsplanen tillates.

##### Bevaring naturmiljø, felt 560

- § 6.1 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.

§ 6.2 I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

- § 7.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg.
- § 7.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det etableres et felleshus som skal være møteplass for alle beboere. Hovedrommet skal være fleksibelt i bruk. Rommet skal åpnes opp mot utvendig fellesareal gjennom brede glassdører.
- § 7.3 Felleshuset kan være maks 60 m<sup>2</sup> og alt skal være på ett plan.
- § 7.4 Om bygningen utformes med flatt tak og takterrasse, tillates rekkverk og møblering av takterrassen over maksimal gesims.
- § 7.5 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en passasje mellom tun og uteareal i sørøst. Passasjen skal være minst 2,3 meter bred og skal gi tilgjengelig atkomst mellom arealene eksempelvis med trappeheis eller løftebord. Passasjen kan overdekkes eller overbygges.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 8.1 Før bebyggelse tas i bruk skal fortau etableres på østsiden av Vallerveien langs byggeområdet, jf. reguleringsplan for Valler sentrum (planID 1958090).
- § 8.2 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 8.3 Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Dersom prosjektet blir ferdigstilt om vinteren, kan utomhusarealene ferdigstilles påfølgende vår.
- § 8.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

## Dokumenter som henvises i bestemmelsene

---

Illustrasjonsplan, dokument 5534139

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 131 i 3024 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.05.2023 kl. 09.40

Oppdatert per

30.05.2023 kl. 09.39

### Adresse(r):

Gateadresse: **Vallerveien 146**

Gatenr: **1551**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1346 GJETTUM**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/34094-1/200 14.01.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 50 000 001  
Omsetningstype: Fritt salg  
**BÆRUM KOMMUNE**  
ORG.NR: 935 478 715  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

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

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

1970/4311-3/100 04.06.1970 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
Refusjonskravet er nedkvittert til kr 6.595

2023/207501-1/200 24.02.2023 **BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI**  
21:00  
Rettighetshaver allmennheten  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE  
ORG.NR: 935 478 715

### GRUNNDATA

2012/506131-1/200 25.06.2012 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3024 GNR: 5  
BNR: 1

2020/391179-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 5 BNR: 131

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.