



Leilighet



Bakkeveien Borettslag



Torfinn Holen

DNB Eiendom avd. Hønefoss

Epost - torfinn.holen@dnbeiendom.no

Mobil - 934 83 333

kontortelefon - 957 55 000



Martin Nørgaard

DNB Eiendom avd. Nybygg

Epost - martin.norgaard@dnbeiendom.no

Mobil - 458 33 552

kontortelefon - 957 55 000

DNB Eiendom

Å kjøpe bolig er en av de større avgjørelsene i livet. Det forandrer ikke bare adressen din, men potensielt også livsstilen. Derfor er vi opptatt av at boligkjøp skal være en trygg, ryddig og enkel prosess — uten bekymringer. Vi i DNB Eiendom er stolte over å være Norges ledende eiendomsmegler, og vi gleder oss til å hjelpe deg gjennom alle steg i prosessen.

Fakta	4
Enhetene	12
Nærmiljøet	20
Plantegning	24
Informasjon om prosjektet	33
Vedlegg	42



Kort om prosjektet

Bakkeveien Borettslag

8 nye moderne leiligheter i veletablert boligområde

I Bakkeveien på Benterud skal det bygges moderne, praktiske og romslige hjem. Eiendommen ligger sentralt, men allikevel skjermet og tilbaketrukket - i et rolig boligområde på Eikli i Hønefoss har du gangavstand til alle fasiliteter. Her kan du velge å bo i en lettstelt 3- roms, 4-roms eller 5-roms leilighet fra 65 til 104 kvm (BRA).

Prosjektet består av ett byggetrinn med til sammen 8 leiligheter. Det er planlagt et 2-etasjes bygg med 4 leiligheter i hver etasje. Leilighetene i 1. etasje får trinnfri adkomst. Fasaden får en tiltalende arkitektur med moderne utforming og bygningsmassen er vendt mot sørvest, noe som medfører gode solforhold.

Gjennomtenkte planløsninger, store vindusflater, moderne og romslige leiligheter i luftige og solrike omgivelser. De nye boligene preges av god kvalitet og er pent beliggende i et allerede godt innarbeidet boligområde. Bakkeveien Borettslag passer for alle som ønsker et praktisk og smart hjem uten mye vedlikehold, med sentrumsnær beliggenhet.

Borettslaget finansieres med 50% fellesgjeld og 50 % innskudd, men hvor det er lagt opp til at kjøpere kan foreta en individuell nedbetaling sin andel av fellesgjelden, se eget avsnitt om IN-ordning.

Innskudd (fra - til)
1 750 000 - 3 000 000
Fellesgjeld (fra - til)
1 750 000 - 3 000 000
Omkosninger (fra - til)
14 732 - 14 732
Felleskostnader (fra - til)
4 140 - 6 430

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. (fra - til)
3 514 732 - 6 014 732

P-rom (fra - til)
61 - 100 m²
Bra (fra - til)
65 - 104 m²

Eierform / Boligtype
Andel / leilighet
Tomtetype
1787 kvm eiet







Prosjektet

Bilder er kun ment til illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon av balkong.



Illustrasjon av fasade.



Illustrasjon av stue i L201.



Illustrasjon av soverom.



Illustrasjon av Stue/kjøkken i L203.



Illustrasjon av badrom.



Illustrasjon av fasade og uteområde.



Illustrasjon av fasade og uteområde.

Illustrasjon av gårdsplass/uteområde.



Illustrasjon av takterrasse.





Nærområde



Transport

Oslo Gardermoen

1 t 6 min 

Hønefoss stasjon

19 min 

Eikli

5 min 

Ringerike Rådhus
Kuben kjøpesenter

4 min 
15 min 

Sport og trening

Eikli skole
Hønefoss videregående

5 min 
6 min 

EVO Hønefoss
HQ Helse

13 min 
14 min 

Varer og tjenester

Coop Extra Osloveien
Meny Kuben

8 min 
13 min 

Kuben Senter
Eikeli Senteret

13 min 
16 min 

Apotek 1 Kuben
Vitusapotek Eikli

13 min 
15 min 

Kuben Vinmonopol

13 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.9

Naboskapet

Godt vennskap 7.6

Kvalitet på skolene

Veldig bra 7.6

Befolkning

Barn

Ungdom

Unge voksne

Voksne

Eldre

Område

Kommune: Ringerike

Grunnkrets: Nedre Eikli

Personer

30 442

Husholdninger

14 308

900

461

Boligmasse

Enebolig 65%

Annet 14%

Blokk 16%

Rekkehus 5%

Skoler, barnehager	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Benterud skole	1-7 KL		550	3 min 
Hønefoss skole	1-7 KL	14 KL	216	26 min 
Hov ungdomsskole	8-10 KL	9 KL	238	9 min 
Veienmarka ungdomsskole	8-10 KL	13 KL	290	8 min 
Haugsbygd ungdomsskole	8-10 KL	9 KL	210	12 min 
Hønefoss videregående skole	-	44 KL	675	7 min 
Ringerike videregående skole	-	29 KL	684	12 min 
Eikli barnehage	1-5 ÅR		42	7 min 
Dalsbråten barnehage	0-5 ÅR	3 AVD	45	13 min 

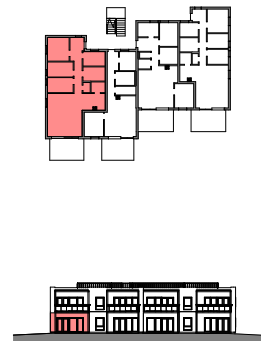
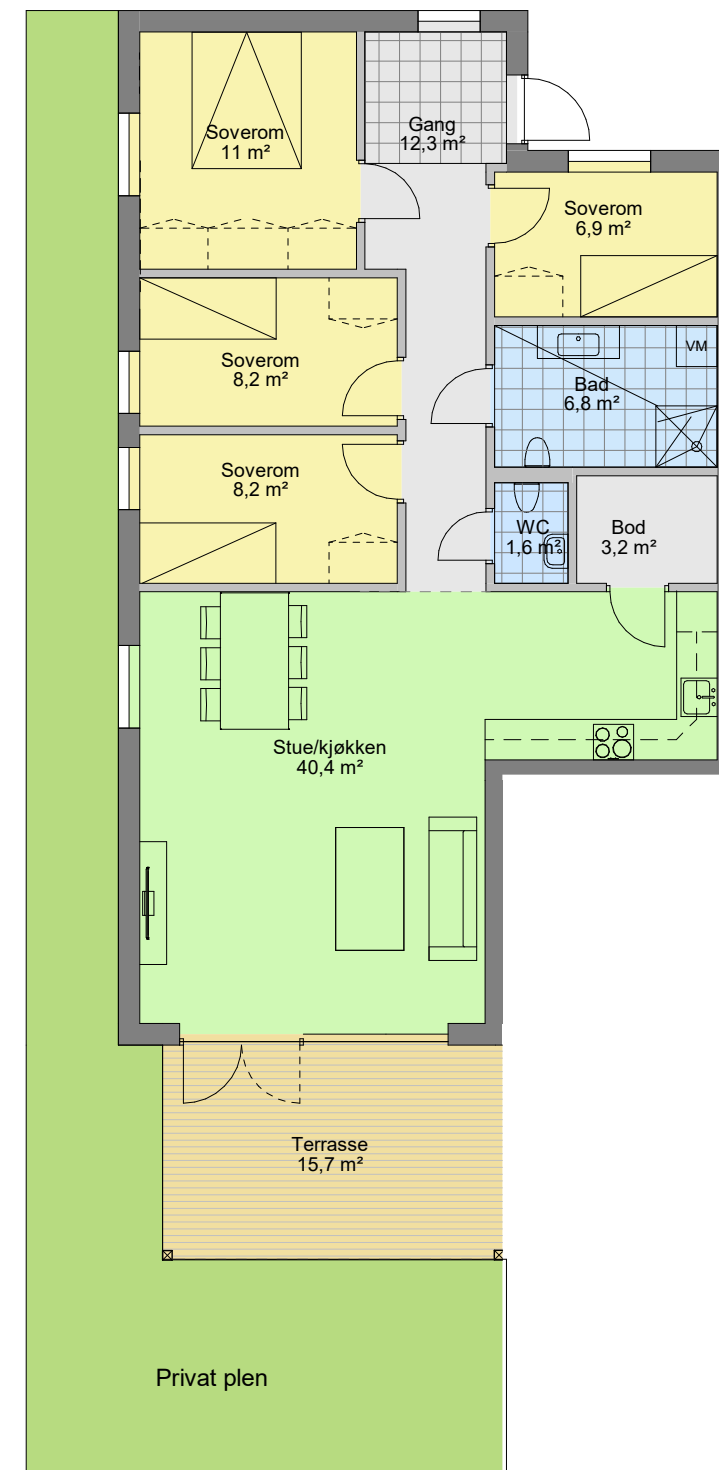
Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

An aerial photograph showing a residential area with a river winding through it. A white location pin is placed in the center of the town, indicating the specific area of interest.

A street map view of the same residential area. The map shows various streets including Benterudgata, Harald Hardrades gate, Eikelveien, Brataveien, and Gjøstads vei. A black location pin is placed in the center of the town, indicating the specific area of interest.

Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Plantegninger

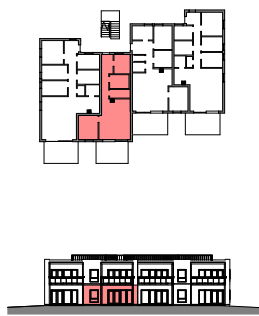
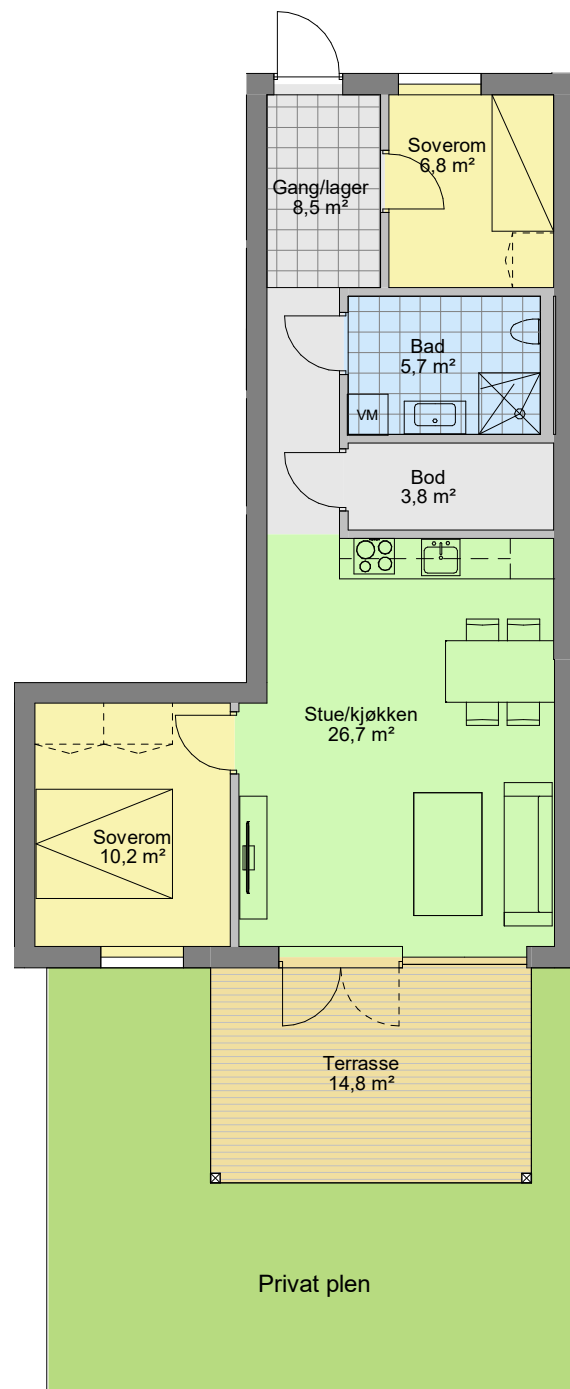


Leilighet 101
BRA 104 m²
P-rom 100 m²

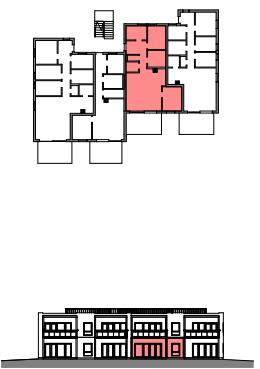
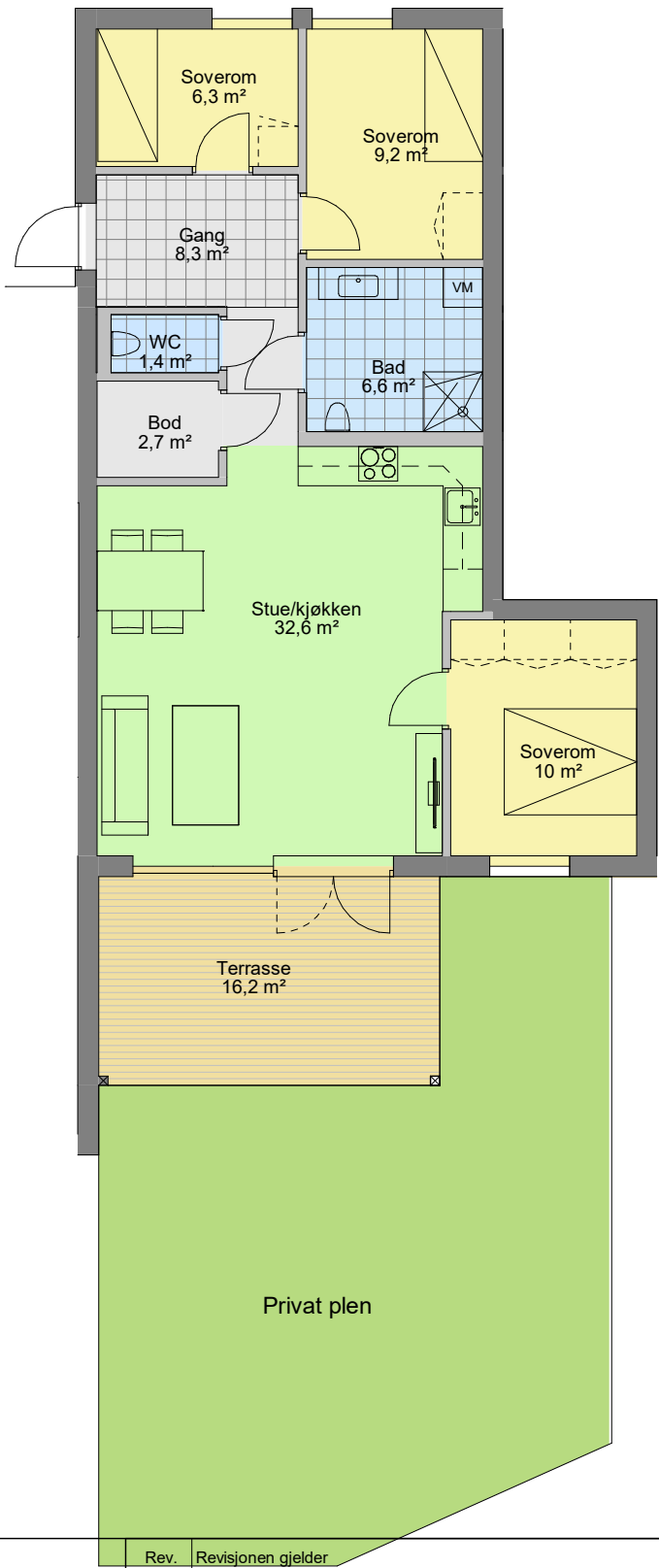


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Bakkeveien 7 AS	Målestokk	Dato	29.04.2021
	Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42	1:100	Tegnet	oah
			Kontr.	oah
	Leilighet 101	Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	52102961
		Tegningsnr.	L101	Rev.

2021-04-28 14:45:44



Leilighet 102
BRA 65 m2
P-rom 61 m2



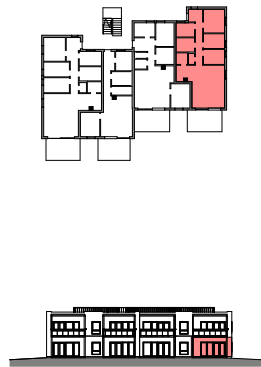
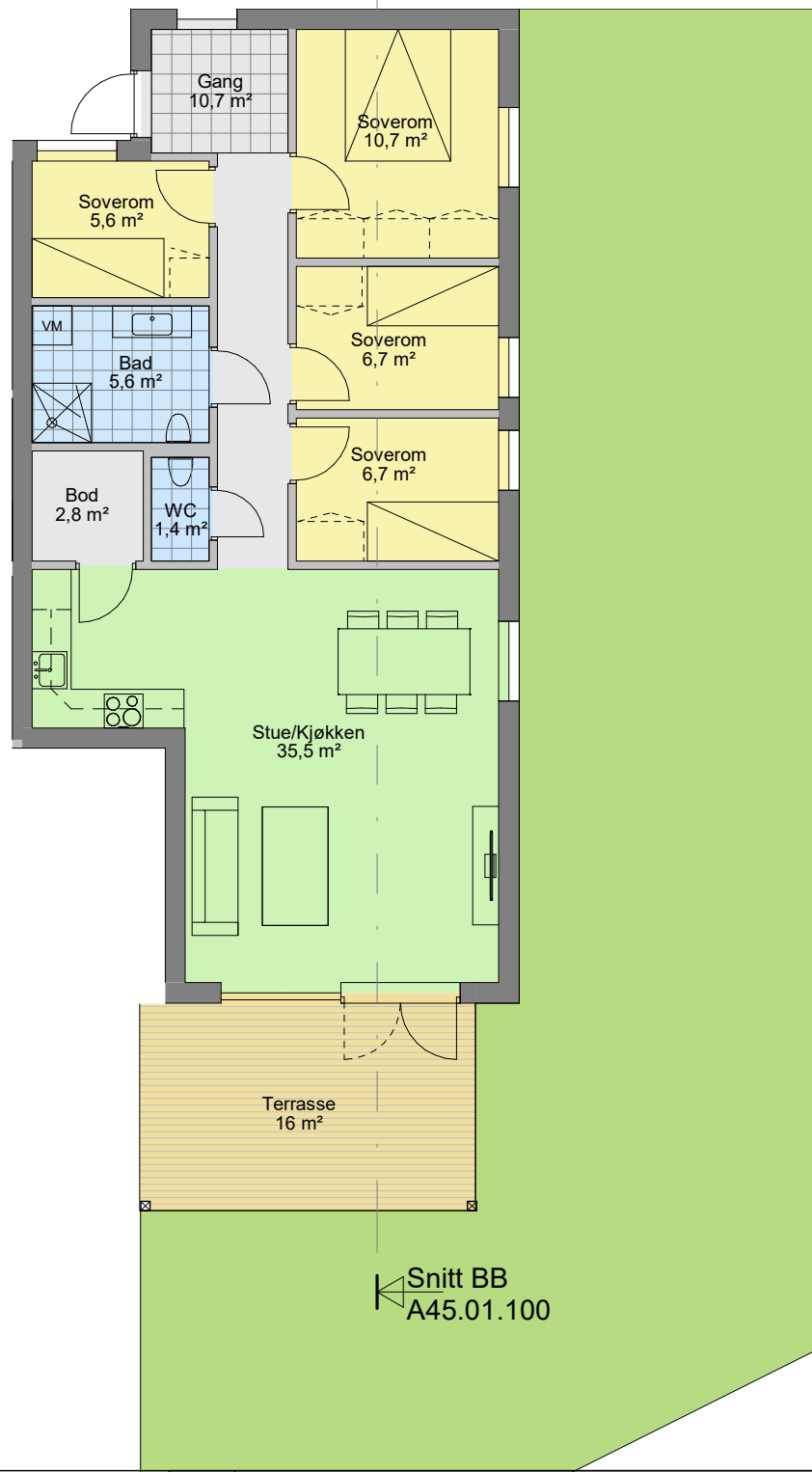
Leilighet 103
BRA 81 m2
P-rom 78 m2

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS		Målestokk	Dato	29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42		1:100	Tegnet	oah
		Leilighet 102		Kontr.	oah	
		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	52102961		Rev.
		Tegningsnr.	L102			

2021-04-28 14:46:22

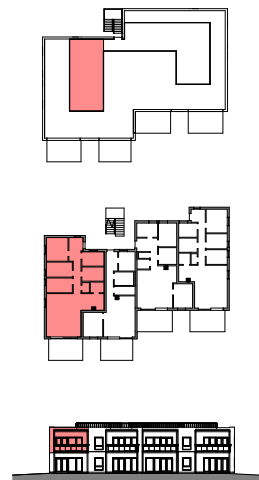
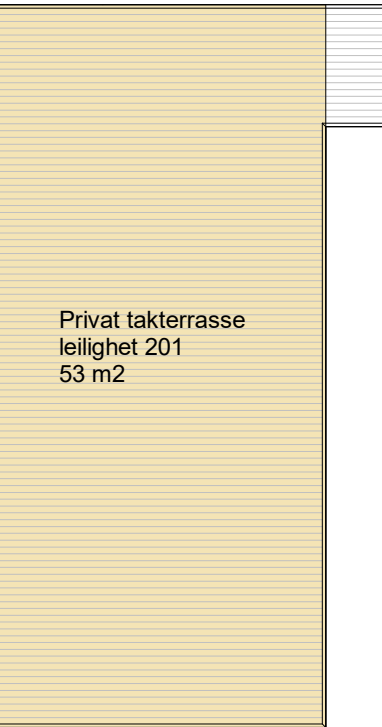
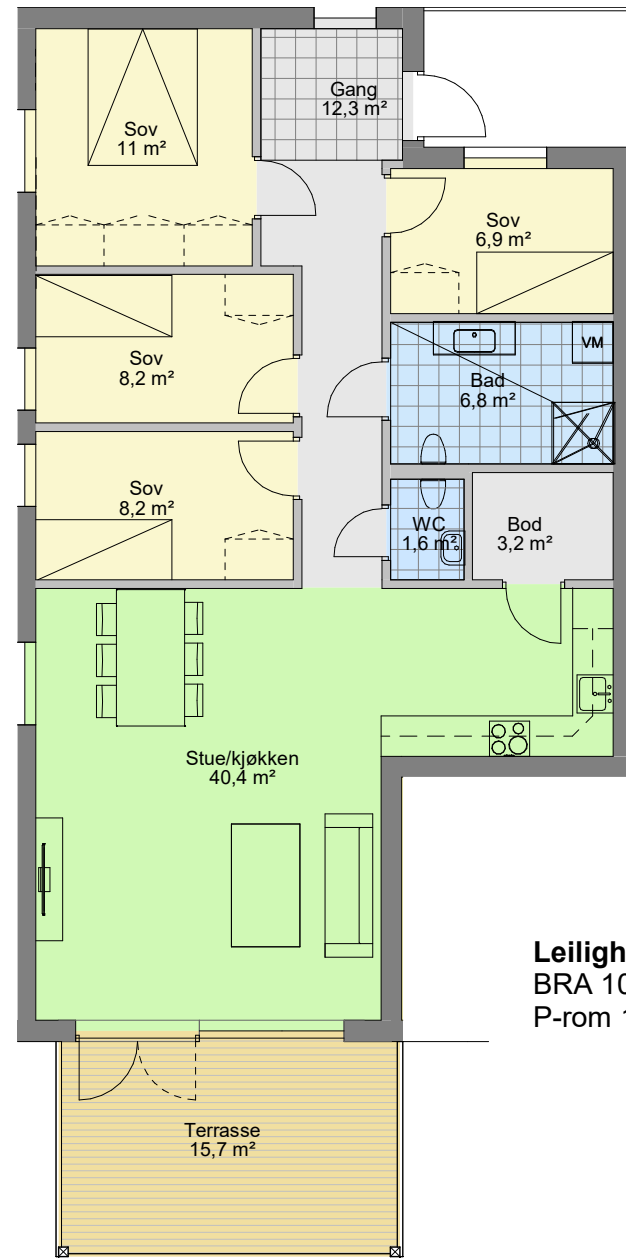
 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS		Målestokk	Dato	29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42		1:100	Tegnet	oah
		Leilighet 103		Kontr.	oah	
		Arkstørrelse A4	Prosjektnr.	52102961		Rev.
		Tegningsnr.	L103			

2021-04-28 14:47:02



Leilighet 104
BRA 90 m2
P-rom 87 m2

Snitt BB
A45.01.100



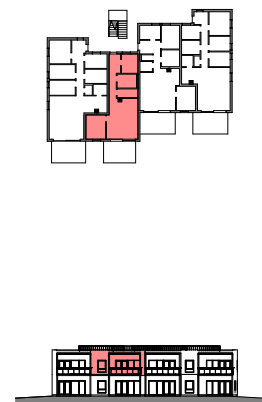
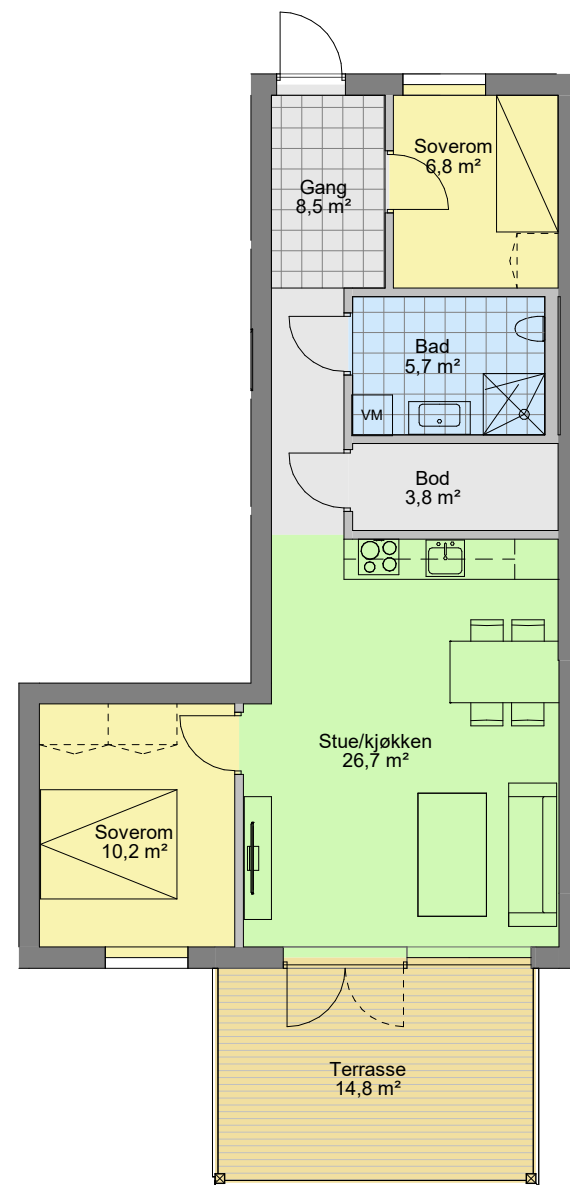
Leilighet 201
BRA 104 m2
P-rom 100 m2

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS	Dato		29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42	Tegnet	oah	
		Leilighet 104	Kontr.	oah	
			Prosjektnr.	52102961	
		Målestokk	Arkstørrelse	Tegningsnr.	Rev.
		1:100	A4	L104	

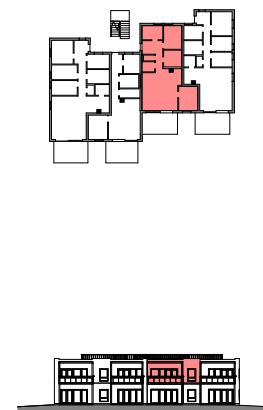
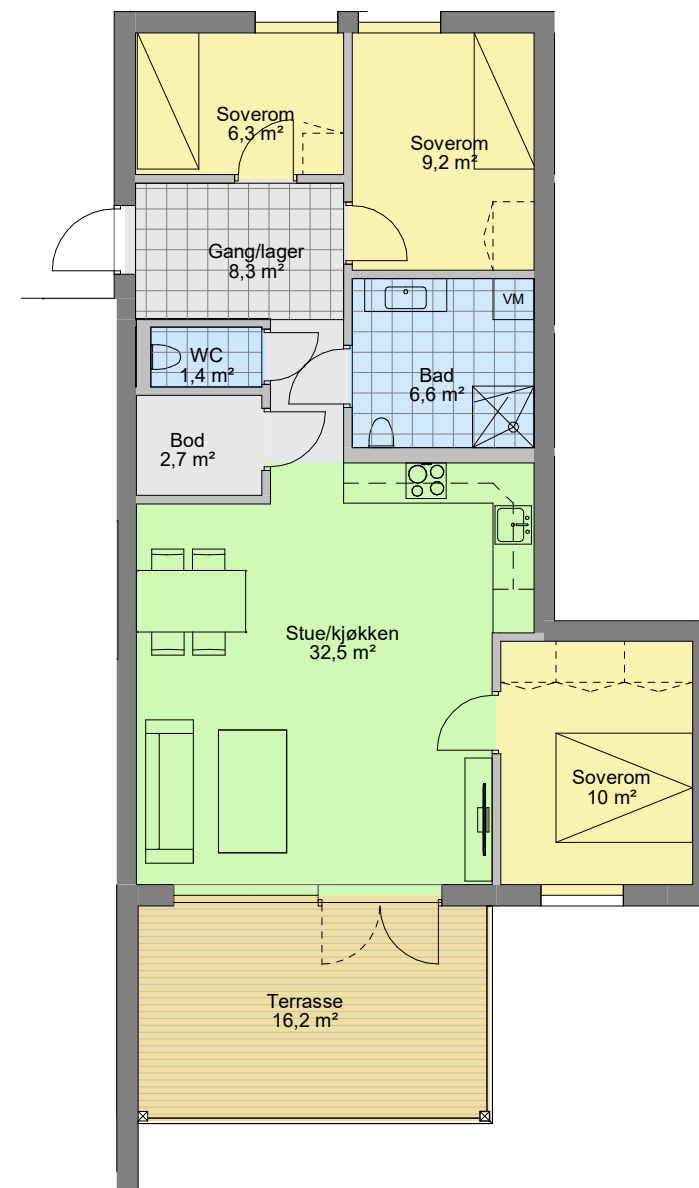
2021-04-28 14:47:49

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS	Dato		29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42	Tegnet	oah	
		Leilighet 201	Kontr.	oah	
			Prosjektnr.	52102961	
		Målestokk	Arkstørrelse	Tegningsnr.	Rev.
		1:100	A4	L201	

2021-04-28 14:48:26



Leilighet 202
BRA 65 m2
P-rom 61 m2



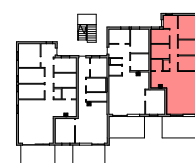
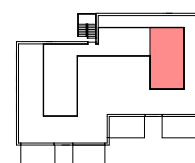
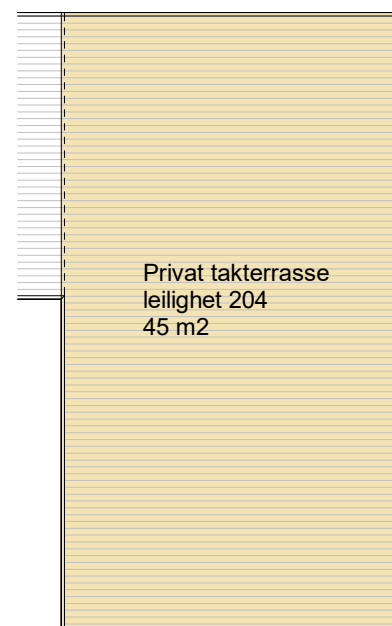
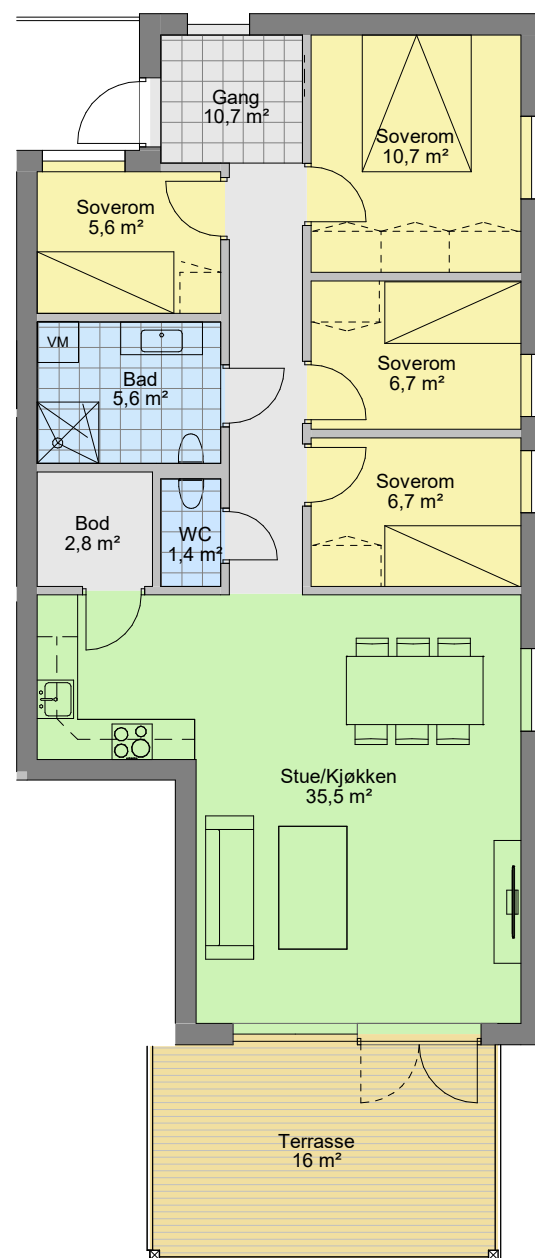
Leilighet 203
BRA 81 m2
P-rom 78 m2

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS		Målestokk	Dato	29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42		1:100	Tegnet	oah
		Leilighet 202		Arkstørrelse A4	Kontr.	oah
		Tegningsnr. L202		Prosjektnr. 52102961	Rev.	

2021-04-28 23:46:14

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS		Målestokk	Dato	29.04.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42		1:100	Tegnet	oah
		Leilighet 203		Arkstørrelse A4	Kontr.	oah
		Tegningsnr. L203		Prosjektnr. 52102961	Rev.	

2021-04-28 14:49:44



Leilighet 204
BRA 90 m2
P-rom 87 m2

Informasjon

 Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Bakkeveien 7 AS	Dato		27.03.2021
		Bakkeveien 7 Gnr. 39 Bnr. 42	Tegnet		oah
		Leilighet 204	Kontr.		oah
		Målestokk	Arkstørrelse	Prosjektnr.	52102961
		1:100	A4		
		Tegningsnr.	L204	Rev.	

Området

Adresse

Bakkeveien 7

Postnummer

3511

Poststed

Hønefoss

Kommune

Ringerike

Kommunenummer

3007

Beliggenhet

I et rolig boligområde på Eikli i Hønefoss har du gangavstand til alle fasiliteter. I naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til Storelva, kan man kombinere elveidyll og byliv i Hønefoss sentrum. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, rekreasjonsarealer, elva, lekearealer og kollektivtrafikk med bl.a. pendlerbuss/direktebuss til Sandvika/Oslo. Med bil er det ca. 2 min til Hønefoss sentrum, ca. 35 min til Sandvika og ca. 50 min til Oslo. Hønefoss er en by i utvikling på flere måter.

Adkomst: Fra Hønefoss sentrum kjører man sydover langs Osloveien over broen. Ta første vei til høyre etter rådhuset, deretter første vei til høyre. Følg Benterudgata 250 meter, og ta til venstre inn Bakkeveien. Følg Bakkeveien rett frem, og du kjører inn på eiendommen etter 100 meter. Se også vedlagte kart.

Prosjektet

Om prosjektet

I Bakkeveien på Benterud skal det bygges moderne, praktiske og romslige hjem. Eiendommen ligger sentralt, men allikevel skjermet og tilbaketrukket. Her kan du velge å bo i en lettetstelt 3- roms, 4-roms eller 5-roms leilighet fra 65 til 104 kvm (BRA).

Prosjektet består av ett byggetrinn med til sammen 8 leiligheter. Det er planlagt et 2-etasjes bygg med 4 leiligheter i hver etasje. Leilighetene i 1. etasje får trinnfri adkomst. Fasaden får en tiltalende arkitektur med moderne utforming og bygningsmassen er vendt mot sørvest, noe som medfører gode solforhold.

Gjennomtenkte planløsninger, store vindusflater, moderne og romslige leiligheter i luftige og solrike omgivelser. De nye boligene preges av god kvalitet og er pent beliggende i et allerede godt innarbeidet boligområde. Bakkeveien Borettslag passer for alle som ønsker et praktisk og smart hjem uten mye vedlikehold, med sentrumsnær beliggenhet.

Leilighetene er innredet med 2, 3 og 4 soverom, avhengig av leilighetstype som velges. Leilighetene har praktiske romløsninger med utgang til romslige uteplass fra stue/kjøkken. Stue/kjøkken i åpen løsning finner du i alle leilighetstypene, noe som gir en god romfølelse. Lyse

stuer med store vindusflater som gir godt med dagslys. Det er praktiske kjøkkenløsninger med god skap- og benkeplass. Norsk kvalitetskjøkken fra Sigdal med kjøkkeninnredning type Sand, i en moderne og stilren utførelse. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Det er lagt vekt på å etablere leiligheter med innbydende materialvalg. Standardmessig blir leilighetene innredet med en moderne 1-stavs parkett i lys/grå eik. Innvendige slette vegger som males i lys farge med mulighet for å velge andre farger. Leilighetskillevegger i sparklet og malt betong. Badene blir moderne og tidsriktig med varmekabler i gulv, og innredet med flisvalg i lyse-toner og moderne baderomsinnredninger, også her levert fra Sigdal.

Leilighetene i 2. etasje disponerer store solrike terrasser, og leilighetene på bakkeplan disponerer egen terrasse og romslig hage/plen. Forøvrig blir det felles takterrasse, og to av leilighetene i 2. etasje disponerer egen privat del av takterrassen.

Det blir felles sykkelparkering og det medfølger parkering/carport og eksternt sportsbod. Felles uteområde opparbeides med eget hyggelig lekeområde for barn med huskestativ.

Det henvises for øvrig til plantegninger i salgsoppgave som viser innhold for leilighetene. For innhold om standard vises det til leveransebeskrivelse.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt innen utgangen av 4 kvartal 2022, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 30.10.2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.10.2021.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Bebyggelsen

Boligtype / Eierform

Leilighet / Andel

Arealer fra - til

P-rom: 61 - 100 m²

Bra: 65 - 104 m²

Tomt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet vil i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, rømningsveier, car-porter og bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av boligene eller så snart årstiden tillater det.

På eiendommen vil det kunne bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/ tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som evt vil gå over eiendommen vil også kunne inngå i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overtagelse har funnet sted.

Tomteareal

1787 kvm

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli kontaktet av entreprenør for gjennomgang av tilvalgsmuligheter som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf.

Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Generell orientering

Prosjektet Bakkeveien Borettslag skal oppføres på eiendommen gnr 39 bnr 42 i Ringerike kommune. Boligene vil bli organisert som andelsleiligheter hvor Bakkeveien borettslag vil bli hjemmelshaver til eiendommen.

Eiendommen er oppgitt av selger å bli på ca. 1 787 m². Eiendommen kan bli grensejustert og eiendomsgrensene er ikke nødvendigvis endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet.

Oppvarming

Info energiklasse

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Parkering og boder

Garasje/Parkering

Det medfølger en car-port til hver av de største boligene, mens til de to minste leilighetene medfølger en egen biloppstillingsplass I tillegg er det avsatt felles sykkelparkering på eiendommen.

Car-portene, biloppstillingsplassene og utvendige sportsboder er planlagt organisert som bruksretter til den enkelte bolig. Bruksrettene og hvem som disponerer de enkelte plassene vil fremkomme som vedlegg til de endelige vedtektene for borettslaget.

Har en andelshaver, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret fatter vedtak om bytte av parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Den som har behov og får tildelt HC-plassen, plikter ved tildeling å fristille sin egen parkeringsplass/car-port til gjesteparkering for borettslaget.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert av ekstern leverandør som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales

av den enkelte andelshaver.

Boder

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver leilighet. I tillegg er det planlagt etablert en felles bod ute som disponeres av borettslaget. I tillegg inngår innvendig bod der dette er vist på plantegning til den enkelte leilighet..

Borettslag

Organisasjonsform

Eiendommen er planlagt å bestå av ett borettslag.

Bakkeveien borettslag (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 8 andeler. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Borettslaget vil bli tilknyttet Ringbo Boligbyggelag og alle kjøpere plikter å bli medlem av boligbyggelaget for å kunne kjøpe bolig.

Boligbyggelaget i samarbeide med selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av boligbyggelaget og borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

Forretningsfører

Ringbo Boligbyggelag v/Jens Veiteberg

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Økonomi

Prisinformasjon

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Innskudd (fra - til)

Kr. 1 750 000 - 3 000 000

Fellesgjeld (fra - til)

Kr. 1 750 000 - 3 000 000

Omkostninger (fra - til)

Kr. 14 732 - 14 732

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. (fra - til)

kr. 3 514 732 - 6 014 732

Omkostninger kjøpers beskrivelse:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Bistand fra Ringbos tekniske avdeling ved overlevering av den enkeltes leilighet og prosjektet som sådan fra selger til hhv kjøper og borettslaget kr 4.000,- Refusjon av selgers kostnader med stiftelsen/ etableringen av borettslaget kr 4.000,- Innmeldingsgebyr hos Ringbo kr 600,-

Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 480,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument inkl attestgebyr kr 652,- Andelskapital kr 5.000,-. Ytterligere kostnader for engasjement av egen takstmann for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Felleskostnader (fra - til)

Kr. 4 140 - 6 430

Stipulerte felleskostnader: Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Månedlige felleskostnader inkl. renter er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten.

Det er lagt til grunn at revisjon, forretningsførsel, årlig kontingent til boligbyggelånet, vaktmestertjenester (brøyting, strøing, feiing, gartner, gressklipping, diverse), administrasjon av IN-ordning, løpende vedlikehold, fremtidig vedlikehold, aksesspunkt for tv/bredbånd, eiendomsskatt, renovasjon, brannalarm, lys i fellesanlegg og forsikring av bygningsmassen er inkludert.

Drifts- og vedlikeholdskostnader per bolig per mnd fremkommer i vedlagte prisliste. Aksesspunkt for Tv/Bredbånd er inkludert i budsjettet med kr 50,- pr mnd og hver kjøper må selv bestille ønsket TV og bredbånd «pakke» fra leverandør. Endelig budsjett for borettslaget fastsettes på generalforsamlingen. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger på at 30% av kostnadene fordeles likt og 70% etter areal.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Etter den avdragsfrie perioden er avdraget på borettslagets samlede felleslån beregnet til å utgjør kr 513 155 det første året og som vil bli fordelt mellom andelshaverne iht andel fellesgjeld. Se for øvrig vedlagte prisliste som viser stipulerte årlige felleskostnader per bolig etter avdragsfri periode.

Info kommunale avgifter

Kjøper betaler egne kommunale avgifter for vann og avløp. Hver bolig vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av faktisk forbruk. Vann og avløp er beregnet til kr 11 050,- for de små boligene og kr 16 575,- for de store boligene. Beløpet er utregnet

med utgangspunkt i at boligen har hhv 2 og 4 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Pris pr m3 forbruk utgjør kr 85,-. Kommunale avgifter faktureres 3 ganger i året. Årsgebyr for renovasjon er inkludert i fellesutgiftene. Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2021. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info eiendomsskatt

Det er ifølge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Eiendomsskatten faktureres til borettslaget, og kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene. For mer informasjon om utregning av skatten, se kommunens hjemmeside.

Info formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget finansieres med 50% fellesgjeld og 50 % innskudd, men hvor det er lagt opp til at kjøpere kan foreta en individuell nedbetaling sin andel av fellesgjelden, se avsnitt om IN-ordning.

Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 50 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Nominell rente på fellesgjelden er pt.1,49 % p.a. i henhold til tilbud forretningsfører har mottatt fra Sparebank 1 RH. Rentenivået fastsettes hvert kvartal, senest 25.02.2021 og det er denne rentesats som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene som er beregnet av forretningsfører. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremkommer av prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene

tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Rentene er p.t. historisk lave og det må påregnes at disse vil øke i løpet av lånets løpetid.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2021, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget vil bli eier eiendommen og stå ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en Husleiegarantiforsikring.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret gjennom NBBL sin sikringsordning. Borettslaget er etter den til enhver tid gjeldende bestemmelse fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Forsikringen trer først i kraft etter at alle andeler i borettslaget er solgt.

Utleie

Adgang til utleie

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov.

Finansiering

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Selger

Utbygger

Bakkeveien 7 AS

Megler

Kontaktperson

Torfinn Holen
Eiendomsmegler
torfinn.holen@dnbeiendom.no
Tlf: 934 83 333
Martin Nørgaard
Prosjektmegler

martin.norgaard@dnbeiendom.no
Tlf: 458 33 552

Ansvarlig megler

Martin Nørgaard
Prosjektmegler
martin.norgaard@dnbeiendom.no
Tlf: 458 33 552

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Drammen, Bragernes
Torg 11
3010 DRAMMEN
Tlf: 957 55 000
Org.nr.: 910 968 955

Kjøps- og salgsbetingelser

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Prislister datert 01.07.2021
2) Leveransebeskrivelse datert 26.04.2021
3) Plantegning datert 29.04.2021
4) Fasade- snitt og etasjetegninger datert 26.04.2021
5) Fasadetegninger car-porter og boder datert 27.04.2021
6) Etasjeplaner car-porter og boder datert 15.03.2021
7) Utomhusplan datert 15.03.2021
8) Foreløpig vedtekter for Borettslaget datert 19.05.2021
9) Foreløpig budsjett for Borettslaget datert 30.04.2021
10) Reguleringsplan m/ bestemmelser
11) Matrikkelkart
12) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
13) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg. Følgende dokumenter inngår ikke i salgsprospektet Pkt 4 -6 og pkt 8-13), men disse opplysningene kan innhentes hos megler på forespørsel. Dokumentene vil inngå som vedlegg til kjøpekontrakt

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er

forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 43 750 per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250,- i oppgjørstjenester og kr 8 750 for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 3 000. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

Betalingsbetingelser

10 % av total kjøpesum (innskudd og andel fellesgjeld) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger og evt tilvalg/

enderinger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør til selger vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 615215004

Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 01.07.2021

Viktig informasjon

Generelt om Borettslag:
Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Forkjøpsrett:
Medlemmer av Ringbo Boligbyggelag har forkjøpsrett til boligene. Forkjøpsretten vil bli avklart av boligbyggelaget gjennom utlysning og vil skje i samtidig med den ordinære salgsstarten. Boligene tildeles etter ansiennitet i Boligbyggelaget og alle interessenter oppfordres derfor til å melde seg inn i boligbyggelaget dersom man ikke allerede er medlem. Dersom boligen skal eies av flere, må alle være medlem. Etter utløpet av den annonserte forkjøpsrettsperioden har ikke medlemmer lenger forkjøpsrett på boliger solgt av utbygger. Ved senere salg/resalg av boligene må ny

utlysning finne sted etter boligbyggelagets regler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Forretningsfører vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, med minimum kr. 100 000,- per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en Husleiegarantiforsikring. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil normalt ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling som skal gjøres gjennom IN-ordningen.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig Megler eller forretningsfører.

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor § 12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Arealberegninger

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/ sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

HvitvaskingsregleneBestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Eiendommen

Eierform

Andel

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Bakkeveien 7, vedtatt 10.09.2020. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a boligbebyggelse- blokkbebyggelse. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Der er ikke søkt om rammetillatelse for prosjektet, men dette er planlagt å bli sendt inn til kommunen for behandling innen 1. juli 2021. Søknaden vil bli utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp tilknyttes ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtaler/ erklæringer vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Boligen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

3007/39/42:
16.02.1983 - Dokumentnr: 1063 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3007 Gnr: 39 Bnr:175
Gjelder avstandserklæring om rett til å bygge nærmere enn 4 meter.

19.06.2015 - Dokumentnr: 554023 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2014-0053 Benterud
Utskrift av rettsbok fra Nedre Buskerud jordskifterett vedr
fastsetting av vedtak om grenser og regulering av disse
Gjelder denne registerenheten med flere

Selger kan tinglyse nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, herunder erklæringer/avtaler og rettigheter i forbindelse med opprettelsen av borettslaget og gjennomføring av prosjektet.

Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansierungsplan.

Matrikkel

Eiendom

Bakkeveien 7
Gårdsnummer 39, bruksnummer 42 i Ringerike kommune.

Vedlegg



**LEVERANSEBESKRIVELSE FOR
Bakkeveien 7
26/04 - 2021**

Grunnlag
Følgende overordnede lover og forskrifter legges til grunn for leveransen:

- Teknisk forskrift (TEK-17)

Alle arbeider er utført i totalentreprise av entreprenørfirmaet Asker Entreprenør AS.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Konstruksjon
Leilighetsbygget utføres med bærekonstruksjoner i betong og stål.

Etasjeskillere er betong/betongelementer med en lydgulvløsning med påstøp i 2 etasje.

Yttervegger/fasader
Yttervegger er i hovedsak bygget som isolerte bindingsverksvegger. Luftet ytterkledning. Utvendig kledning leveres som liggende dobbelfals 60grader trepanel. Generelt er all utvendig kledning levert med grunning og et strøk. Alle snittflater grunnes og males et strøk.

Takkonstruksjon
Yttertak leveres med støpt dekke av armert betong, isolert og tekket som flatt tak i henhold til forskrifter. Der det ikke er takterrasse legges det sedum. Tak over balkonger i treverk som tekkes med papp/folie.

Terrasse
Gulv utføres med terrassebord av impregnert treverk. Det monteres rekkverk i galvanisert stål rundt takterrassen. Glassrekkverk på balkonger.

Parkeringsanlegg og boder
Seks leiligheter får hver sin carport. To leiligheter får utvendig parkeringsplass. 4 felles gjesteparkeringsplasser. Alle leiligheter får sportsbod på minimum 5m2.

Avfallshåndtering
Det blir etablert en felles avfallsplass i eget bygg som vist på utomhusplanen.

Beskrivelse innvendig standard

Vinduer
Vinduer og skyvedører i yttervegg er med trekarm med energiglass. Farge sort innvendig og utvendig.

Det leveres listefritt rundt vinduer.

Gulv og listverk
Alle rom unntatt bad og entre leveres med 1-stavs lys grå eikeparkett som standard. Kjøper kan endre

dette ved tilvalg. I rom med parkett leveres 12*58mm hvitmalte gulvlister. Synlige spikerhull.

Bad leveres med fliser på gulv med type Ergon Lombarda, Bianco 60x60cm og nedsenket dusjnische som standard. Kunde kan gjøre tilvalg på flis på baderommet.

Entre leveres med flis type Ergon Lombarda, Bianco 60x60cm. 12*58mm hvitmalte gulvlister. Synlige spikerhull.

Vegger
Vegger er levert med sparklet og malt gips i estetisk klasse 2. Skillevegger mellom boenheter leveres i betong, sparklet og malt. Farge innvendig vegger: Sommersne – Fargekode: NCS 1102-Y10R. Kunden kan velge andre farger gjennom tilvalg.

Bad leveres med fliser type FK PRO Uni, White (Matt) 30x60 Flis med lyse fuger. Kunden har mulighet for tilvalg.

Det leveres listefritt rundt vinduer og overgang vegg/tak.

Himling
Himling er levert med sparklet og malt gips. Farge klassisk hvit. Generelt i leilighetene er romhøyden minimum 250 cm. I bad, bod/vaskerom og entre er det nedforet himling utført i malt gips for fremføring av kanaler og rør. I øvrige rom kan det forekomme innkassing for fremføring av kanaler/tekniske installasjoner. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Inngangsforhold (trapper, ganger, fellesarealer)
Utvendige trapper og repos leveres i galvanisert stål med sklisikker overflate. Rekkverk på svalganger og utvendige trapper i galvanisert stål. Svalganger i betong.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Studio Sigdal type Sand med laminat sort (kull) benkeplate, 3 cm med håndpåsatt kant. Takhøye skap/foring opp mot taket. Hekken grep i 128mm rustfritt stål og Intra stylo enkel toppmontert vask. Avtrekksvifte over platetopp. Hvitevarer er fra Siemens: Siemens platetopp keramisk, 60cm (induksjon) Siemens stekeovn, varmluft. Siemens oppvaskmaskin, 60 cm for integrering. Siemens kombiskap, glideskinner. Mulighet for alternative kjøkkenløsninger, evt. eget tilvalgsmøte med kjøkkenleverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet foreligger og vil bli gjennomgått på tilvalgsmøtet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel, med unntak av det som er nevnt i tilvalgslisten.

Innvendig bod
Innvendig bod med varierende størrelse fra leilighet til leilighet, ref. tegninger. Ventilasjonsaggregat og sikringsskap er plassert i bod/vaskerom.



Garderobeskap

Garderobeskap er ikke en del av leveransen men kan leveres som tilvalg.

Bad og toalettrom

Hvit Lilje baderomsmøbel 80 eller 120 cm (avhengig av leilighetstype) fra Studio Sigdal med heldekkende servant hvit marmite og hekken håndtak i rustfritt stål. 80 cm spill over servanten. Dusjhjørne med klart herdet glass i 90*90cm. Vegghengt toalett i hvit utførelse. Dusjbatteri m/garnityr, porselenservanter med m/armatur på bad og toalettrom og opplegg til vaskemaskin. Gulvsluk. Alternative løsninger kan leveres som tilvalg.

Dører

Inngangsdøren til leilighetene leveres fabrikkmalt med standard låsekasse og vrider.

Skyvedør v/terrasse i yttervegg er sort innvendig og utvendig.

Innvendige dører leveres som slette kompaktdører med dempelist i fargen sort. Terskel og spalte i dører hvor dette er nødvendig av hensyn til luftgjennomstrømning. Alle dører leveres med fabrikkmalte foringer og listverk. Synlige spikerhull.

Tekniske anlegg og installasjoner

Ventilasjonsaggregat (varme, balansert ventilasjon og bereder)

Boligene leveres med takhengt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som plasseres i bod. Luftinntak via ventil i yttervegg. Det må påregnes nedforet himling eller innkassing for ventilasjonskanaler. Leiligheten leveres med 200l varmtvannsbereder.

Oppvarming

Varmekabler i bad, stue/kjøkken og entre med egen termostat til hvert rom. Standard hvit varmeovn med termostat med innebygd dag/nattsenking på hvert soverom i alle leiligheter. Ingen varmeovn i bod.

Elektro, TV, Data, Telefon

Elektrisk anlegg ligger generelt som skjult anlegg med unntak av føringsveier på leilighetskillevegg av betong. Det monteres benkearmatur under overskap på kjøkken. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker forskriftskrav. Det leveres belysning i bod. I bad leveres innfelte downlights i tak. Det leveres utelys på hver terrasse/balkong og i utvendig trapp. Som tilvalg kan det velges ekstra punkter og belysning.

Opplegg for fiberoptikk for tilknytning til IP telefoni, bredbånd/internettlinje og TV-signaler leveres til 1 stk. punkt i vegg pr. leilighet.

Det bemerkes at tekniske anlegg og fremføringer til disse ikke blir inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av

disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for vann, ventilasjon og elektriske føringer.

Veier og plasser, utomhusanlegg

Gårdsplass utføres i asfalt. Dekker i boder og søpleskur i betong. Parkeringsplasser skal markeres på dekket. Området ved inngangsparti skal utføres med grå belegningsstein. Det vil bli tilsåing av gress og plantet 1 stk. tuntre med høyde 5-6m. Utearealet leveres med lekeareal med sandlekeplass med huske. Det skal monteres fugleredehuske min ø120cm for 4 personer med godkjent fallunderlag. Ifm. lekeplass skal det leveres sittebenk for voksne. Det leveres 13 bøyler for enkeltsykler i sykkelstativ på eiendommen. Det leveres ikke utemøbler.

Utomhusanlegget vil bli ferdigstilt i forbindelse med slutføringen av prosjektet, dog med vær- og årstidsforbehold. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg i utomhusanlegget.

Annet

Felles postkasseanlegg leveres og etableres ved trapp til 2. etasje.

Avfallsbod leveres med spiler på topp som ivaretar ventilerings.

Det leveres brannalarmanlegg iht. forskriftskrav.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli anledning til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil bruke Bygr i tilvalg som er en elektronisk løsning hvor man kan gjøre valgene på tlf/pad/PC. Her vil priser og frister for beslutning fremkomme.

FDV-dokumentasjon

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten. En FDV for fellesarealer vil bli overlevert til styret i borettslaget.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. I fall det forekommer avvik mellom denne beskrivelsen og plantegningen eller informasjon beskrevet i salgsmateriell, er det denne beskrivelsen som gjelder.

Tegninger og skisser i tegnings- og salgsmaterialet eller salgsprospekt er ment som illustrasjoner før bygget er ferdig og kan inneholde elementer som ikke inngår i leveransen for eksempel garderobeskap, møblering, fargevalg, dør- og vindusform. Videre kan enkelte bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser/ arrangement, beplantning, fargesetting etc. avvike fra nevnte tegninger, skisser og illustrasjoner.

Vindusplasseringer, terrasse- og rekkverks-løsninger i tilknytning til den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer som følge av arkitektoniske eller konstruksjonsmessige hensyn i prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til den endelige utformingen av utomhusplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eventuelle avvik fra fremlagte opplysninger ikke kan danne grunnlag for prisavslag og/eller hevning av kjøpet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i nye bygg kan oppstå noe svinnriss i mur og betong, sprekker i skjøter på treverk, tapet, maling m.v. og i materialoverganger. Kjøper kan ikke kreve utbedret eller gjøre gjeldende misligholds-beføyelser for slike forhold, med mindre arbeidet ikke er fagmessig utført.

Leilighetene leveres byggrent. (NB! Dette er ikke rundvasket).

VEDTEKTER FOR BAKKEVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 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.

2-3 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 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 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.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av uteareal, og andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til garasjeport, levegg, solavskjerming, gjerder, hekk, platting og parabolantenne.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Eksklusiv bruksrett til fellesareal

Visse andeler gis eksklusiv bruksrett til deler av borettslagets fellesareal. Den enkelte andels eksklusive areal fremgår av vedlegg merket «Utomhusplan». Andelseier er dekket selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av eksklusiv bruksrett.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagetseiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

4-4 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 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.

8-2 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.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

TRIVSELSREGLER FOR BAKKEVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED <DATO>

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Busker og trær

Med unntak av felles tuntre, skal ingen busker eller trær i borettslaget være høyere enn 2 meter.

8. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

FORELØPIG BUDSJETT
BAKKEVEIEN BORETTSLAG

29.04.2021

Areal borettslag	680
Antall boliger	8

	Beskrivelse	Budsjett
INNTEKTER		
Felleskostnader	Betjene driftskostnader	220 375
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per enhet	4 800
SUM INNTEKTER		225 175

	Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER		
Revisjonshonorar		5 000
Forretningsførerhonorar		29 375
Kontingent boligbyggelaget	Kr. 300 per andel	2 400
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gartner, gressklipp, diverse	20 000
Admin. IN-lån	Kr. 450,- per andel	3 600
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år	16 000
Avsetning vedlikehold	Kr. 4 000,- per andel per år	32 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per enhet	4 800
Forsikringer	Bygningsforsikring etc.	20 000
Eiendomsskatt		40 000
Renovasjon		27 000
Brannalarm		10 000
Lys og varme	Fellesanlegg	5 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.	5 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc.	5 000
SUM KOSTNADER		225 175

DRIFTSRESULTAT	0
----------------	---

FINANSINNT. OG KOSTNADER	
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
NETTO FINANSPOSTER	0

ÅRETS RESULTAT	0
----------------	---

DISPONERING	
Overført til/fra annen egenkapital	0
SUM DISPONERINGER	0

DISPONIBLE MIDLER	
Disponible midler pr 01.01	0

Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0

Disponible midler pr 31.12	0
----------------------------	---



Nybyggglån

Prosjekt Bakkeveien Borettslag

Å kjøpe nybygg er ikke det samme som å kjøpe en brukt bolig

- Vi vet at tid er avgjørende, derfor garanterer vi deg rask avklaring på finansiering, sånn at du får akkurat den leiligheten du ønsker.
- Hos oss får du en spesialisert nybyggerådgiver som finner den løsningen som passer din situasjon best.
- Jo lenger det er til ferdigstillelse, jo mer usikkerhet. Vi vet at mye kan skje i din livssituasjon den neste tiden, men de fleste banker gir deg bare bekreftelse for tre måneder. Hos oss får du finansieringsbevis som er gyldig frem til ferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse.

Når lånet utbetales får du bankens beste rente. Skal du selge dagens bolig, ordner selvfølgelig DNB Eiendom en gratis verdivurdering.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat:

Megler: Torfinn Holen
Telefon: +47 41 51 37 86
E-post: Torfinn.Holen@dnbeiendom.no

Megler: Martin Nørgaard
Telefon: +47 45 83 35 52
E-post: Martin.Norgaard@dnbeiendom.no

