



GALLERIET

Et kunstverk ved parken

Vedlegg/salgssoppgave

Galleriet borettslag	2
Salgsvilkår	3
Spesielle betingelser	5
Eksempel på månedlig kostnad	7
Leveransbeskrivelse	8
Vedtekter - forslag	12
Husordensregler - forslag	18
Forslag til driftsbudsjett	19

Galleriet borettslag

Organisering

Galleriet Borettslag blir stiftet som et borettslag tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO).

Borettslaget vil etableres av Engene 43 og 45 AS, som eies av Glitre Bolig AS. Galleriet borettslag har eieendomsrett og grunnbokshjemmel til eiendommen. Galleriet borettslag vil stå som byggherre ved gjennomføringen av prosjektet.

Engene 43 og 45 AS innestår for at Galleriet borettslag ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden. Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett iht bustadoppføringslova, overfor utførende totalentreprenør og overfor Engene 43 og 45 AS, gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile Engene 43 og 45 AS.

Om borettslag

Borettslag er en boform hvor andelseierne i borettslaget organiserer og drifter boligene i fellesskap. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen, og den enkelte andelseier har en borettsrett i borettslaget som i realiteten innebærer at vedkommende eier boligen.

Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen hvor andelseierne foretar formelle vedtak i forhold til driften av borettslaget.

Det er etablert vedtekter som regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget.

Kriteriet for å kunne bli andelseier i borettslaget er at en også er medlem i NBBO. Boligene selges med forkjøpsrett og tildeles etter ansiennitet i NBBO. Etter utløpet av forkjøpsrettsperioden har ikke medlemmer forkjøpsrett på boliger solgt av utbygger.

Fordelen med borettslag som boform er at beboerne sammen deler på felleskostnadene til borettslaget, samtidig oppnår man bedre betingelser blant annet gjennom finansiering. Styret organiserer driften best mulig på vegne av andelseierne, noe som er med på å skape et godt bomiljø til beste for beboerne.

Medlemskap

For å eie bolig i Galleriet borettslag må man være medlem i NBBO.

Dersom to eller flere skal stå som eiere av boligen, må begge/alle være medlem. Medlemskap i NBBO er en del av det å bo i et tilknyttet borettslag, og den årlige årskontingenten betales gjennom felleskostnadene. Medlemskapet gir en rekke fordeler som du kan sjekke ut ved å gå inn på www.nbbo.no

Fellesgjeld

Borettslaget er finansiert med ca. 50 % fellesgjeld. Lånet er et annuitetslån med 40 års nedbetalingstid. De første 15 årene er avdragsfrie.

Via sin forretningsføreravtale med NBBO vil borettsla-

get bli tilknyttet ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. (IN-ordningen). Denne ordningen er nedfelt i borettslagets vedtekter.

Ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Dette gjøres ved terminforfall på borettslagets lån. Skriftlig avtale om nedbetaling av andel fellesgjeld må gjøres i god tid i forkant.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året (ved terminforfall på borettslagets gjeld). Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Ved selvfinansiering eller innfrielse av hele andel fellesgjeld vil den månedlige felleskostnaden bli redusert til andel av driftskostnader. Spørsmål om ordningen kan stilles til NBBO.

Ved benyttelse av IN-ordningen vil den enkelte andelseier bli belastet med et engangsgebyr på kr. 938,-.

Felleskostnader

Felleskostnadene består av kapital- og driftskostnader. Andel felleskostnader følger av vedlagte prisliste. Fellesgjeld betjenes gjennom felleskostnadene sammen med de øvrige driftskostnadene til borettslaget.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnadene består av rentekostnaden for leilighetenes andel av fellesgjeld. Renten på fellesgjelden er flytende. I prislisten er det lagt til grunn en rentesats på 2 %.

Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Borettslagets lån er avdragsfritt i 15 år og avdragsbelastningen etter dette er vist i borettslagets bygge- og finansieringsplan med dagens renter, se eget vedlegg eller kontakt megler.

NBBO kan også gi informasjon om felleskostnadene ved andre rentesatser.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden vil det da ikke være anledning til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel fellesgjeld dersom denne ordningen er etablert.

Driftskostnader

Driftskostnadene fremkommer av prislisten under kolonnen «Felleskostnad pr. mnd. eks. finans».

Driftskostnadene første år fremkommer også i prislisten og er hentet fra borettslagets driftsbudsjett som er tilgjengelig hos megler. Driftskostnadene inkluderer bygningsforsikring, vaktmestertjenester, strøm i felles-

anlegg (felles utelys etc.), drift -og vedlikehold, kjøp av tjenester, renovasjon, administrasjon og forretningsførelse.

I driftskostnadene inngår også kostnader til oppvarming i form av vannbåren gulvvarme for de enkelte boligene. Kostnadene er fordelt i henhold til areal og avregnes ikke.

Det betales også inn en a-konto for vann og avløp. Det er installert vannmåler i hver enkelt leilighet. Avregnes årlig i henhold til målt forbruk.

Driftskostnadene inkluderer også kostnader til kabel-tv, internett og et tillegg for vedlikehold av garasjeplasser. Disse kostnadene er fordelt likt blant alle leilighetene med garasjeplass.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget enten må ha selv eller velger å inngå avtaler om.

Styret i borettslaget har ansvar og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter borettslaget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Borettslaget vil bli forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

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. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Salgsvilkår

Totalprisen

Totalprisene på boligene er fra kr. 2.690.000,- til kr. 16.590.000,-

Totalprisen består av kjøpesum på ca. 50 % og andel fellesgjeld på ca. 50 %. NB: Egenkapitalen kan finansieres ved banklån. Egenkapitalen inkluderer innskudd som pantsikres med 2. prioritets pant i borettslagets eiendom.

Se prislisten for nærmere detaljer.

I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Omkostninger

Gebyr for registrering av andel..... kr. 430,-

Gebyr for notering av pant / heftelser
pr. pantedokument.....kr. 430,-

Grunnbokutskrift.....kr. 204,-

Refusjon av innbetalt andelskapital som også vil være oppstartskapital i borettslaget kr. 5.000,-

Totale kjøpsomkostninger kr. 6.064,-

Annet

Et medlemskap i NBBO koster kr. 550,- ved innmelding og deretter kr. 250,- i året. Etter innflytting er årskontingenten inkludert i fellesutgiftene.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjøret foretas av Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS org. nr. 913 136 144.

Betalingsbetingelser

Et forskudd på 10 % av total kjøpesum (inkl. andel fellesgjeld) forfaller til betaling 14 dager etter kontraktsunderskrift. Forskuddet kan ikke være bundet kapital.

Resten av kjøpesummen, samt omkostninger, må innbetales senest 5 virkedager før overtakelse og være på meglers konto før overtakelse kan finne sted. Alle innbetalinger er sikret hos megler.

Skattefradrag for kapitalkostnader:

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 24 % etter gjeldende regler.

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene. Retten til fradrag betinger at andelseier har skattbar inntekt.

Likningsverdi

Da boligen selges som nybygg er ikke likningsverdi fastsatt. Dette gjøres av likningskontoret etter at boligene er ferdigstilt og ligger normalt på ca 30 % av markedsverdi. For mer informasjon eller beregning av likningsverdi oppfordres interessenter til å kontakte Skatteetaten eller gå inn på www.skatteetaten.no.

Arealopplysninger

I prislisten fremkommer kolonne for henholdsvis BRA og P-Rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-ROM (netto areal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inkl. innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom; entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Innebod inngår ikke i P-rom. Alle arealer er beregnet etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovvalg

For de avtalene som inngås før ferdigstillelse reguleres avtaleforholdet etter Bustadoppføringslova. Avtaler som inngås etter ferdigstillelse reguleres etter Avhendingsloven.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler eller hentes ut på www.lovdata.no. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

Garantier etter Bustadoppføringslova

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått og senest ved byggestart, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og 5 % etter overtagelse.

Ved 10 % innbetaling i forbindelse med kontrakt vil påløpte renter tilfalle kjøper, dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt. Dersom selger stiller garanti etter Bustadoppføringslova § 47 har selger rett til å disponere over alle innbetalinger av kjøpesummen fra kjøper. Når slik garanti blir stilt har ikke kjøper krav på renter av det innbetalte forskuddet. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler eller hentes ut på www.lovdata.no. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

Fremdrift og byggetid

Prosjektet har en anslått byggetid på ca. 20 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene. 15. august 2019 var en ferdige med sikringstiltak i grunnen under det kommende bygget. Det tas sikte på ferdigstillelse 4. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned ca. 3 måneder før overtakelsestidspunktet. Endelig overtakelsesdato vil først bli gitt med 4 ukers skriftlig varsel fra Selger. Selger skal innkalle til ettårsbefaring ca. ett år etter overtakelsestidspunktet.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessi-

ge og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig.

Kjøper aksepterer uten krav på prisjusteringer at utbygger har rett til å foreta mindre endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom.

Selger vil benytte semi-automatisk parkeringssystem for 19 av bilplassene. Nærmere informasjon om dette finnes i prospektet.

Selger forbeholder seg retten til å endre takparsellenes plassering, utforming og størrelse ifm rammesøknadsprosessen.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjons-skisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanene er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utomhusarealene blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall andeler i bygningene.

Eventuelle bud foresettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontrakts dokument som forutsettes gjennomgått før kjøpstilbud inngis.

Selger tar forbehold om å foreta justering i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg, anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer bl.a. at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å innhente kopi av rett ID til kjøpere.

Kjøper forplikter seg til å fremskaffe finansieringsbekreftelse frem til kjøpekontrakt blir underskrevet.

Enkelte illustrasjoner kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel: fasadetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser og beplantning.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualisering og perspektiv som er benyttet i markedsføring, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke den nøyaktige størrelse eller det endelige resultat. Det er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører bo-rettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling av boder, takparseller og garasje plasser på den måten som anses som hensiktsmessig.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Eiendommen / Offentlige planer

Eiendommen har i dag gårdsnummer 114 og bruksnummer 314 i Drammen kommune og ligger i et område som i kommuneplanen (5.10.2015) er avsatt til bolig/næring. Det pågår omregulering av området, plannavn: Detaljregulering for Engene 43 og 45 mfl. Revidert reguleringsplan er forventet endelig godkjent i desember 2017. Tomten er eiet med et totalt areal på ca 1780 kvm.

Hjemmelshaver er Galleriet Borettslag og selger/oppdragsgiver er Engene 43 og 45 AS.

Adresser: Peder Buchs gate 1, 3014 Drammen, og Engene 43 og 45, 3015 Drammen.

Kjøpekontrakt

Når selger har akseptert kjøpers tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de begrensninger som følger av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova), forpliktet til å oppfylle avtalen. Kjøper vil normalt bli innkalt til kontraktsmøte innen en måned etter at avtale om kjøp er inngått. Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er gjort oppmerksom på at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse og ved endelig ferdigstilling av prosjektet.

Energimerking

Selger vil fremlegge energiattest før ferdigstilling jf. forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften § 7).

Salgsdokumentasjon

Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i komplett salgsinformasjon før avtale om kjøp inngås. Salgsprospekt inneholder teknisk beskrivelse og prisliste.

Adgang til utleie

Utleie eller «bruksoverlating» må godkjennes av styret. I henhold til hovedregelen i Borettslagslova § 5-5 må vedkommende ha bodd i boligen ett av de to siste årene.

Megler vederlag (betales av oppdragsgiver)

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Garanti Eiendomsmegling Nedre Buskerud AS:

Garanti Eiendomsmegling Nedre Buskerud AS har krav på kr 31.000,- + mva. pr. solgte enhet. Oppgjørsgebyr til BONO AS kr. 2.500,- + mva pr. oppgjør.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 06.03.2009. Dette innebærer blant annet at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige pengeoverføringer og gjennomføre legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere av objektet.

Tilvalgsmuligheter

Det blir gitt mulighet for tilvalg/tilleggsbestillinger for å gjøre individuelle tilpasninger i henhold til tilvalgsliste, og innenfor gitte frister. Tilvalgsliste vil bli utarbeidet av entreprenøren.

Ved tilvalg tilkommer et administrasjonsgebyr til totalentreprenør på 15 % av kostnaden til tilvalgene begrenset til maksimalt kr. 12.000,-.

Det vil ikke være anledning til å foreta egeninnsats eller benytte andre leverandører enn de entreprenøren har valgt, før etter overtakelse av leiligheten.

Spesielle betingelser

Videresalg av kontrakt

Dersom kjøper overdrar sine rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakten før boligen er overtatt, er kjøper forpliktet overfor selger i henhold til denne kjøpekontrakt inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overtatt. I tillegg plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger stort kr 10.000,- samt omkostninger til megler. Straks overdragelse er avtalt skal kjøper gi selger skriftlig melding om overdragelsen med opplysninger om pris og andre vilkår, herunder avtale om overdragelse med vedlegg. Det må også avklares kjøpsrett for medlemmene i Nedre Buskerud Boligbyggelag. Dette gjelder selv om borettslaget ikke er stiftet på overdragelsestidspunktet. Reglene i borettslagslovens kapittel 4 V legges til grunn.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av avtale om kjøp

Dersom du ønsker å kjøpe leilighet må avtale om kjøp leveres til megler sammen med kopi av gyldig legitimasjon. Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og signert. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Det må samtidig legges ved kopi av godkjent legitimasjon på kjøper (e).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse. Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før avtale om kjøp inngås.

Leiligheten selges med fastpris. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte leiligheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Avtale om kjøp av prosjektert bolig
- Salgsoppgave/prospekt med leveransebeskrivelse, viktig salgsinfo og tegninger
- Prisliste
- Innstilling til reguleringsplan -og bestemmelser med kart
- Forslag til driftsbudsjett og bygge -og finansieringsplan
- Utkast til vedtekter og husordensregler
- Utskrift av grunnbok for gårdsnummer 114 bruksnummer 314 i Drammen Kommune

Salg ved NBBO Eiendomsmegling

Nedre Torggate 5/7, 3015 Drammen

Telefon 32 21 15 10

eiendom@nbbo.no

Ansvarlig megler:

Jan Vidar Avdal

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 900 52 330

janvidar@nbbo.no

Mojtaba Alizadeh

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 908 39 439

mojtaba@nbbo.no

Eksempel på månedlig kostnad for bolig

Type bolig	Leilighet 301 3 roms på 70 m ²
Total pris	4 490 000
Felleskostnader ex. renter og avdrag pr. mnd.	3 061

Fellesgjeld	50 %	2 245 000
Innskudd + andel	50 %	2 245 000
		4 490 000

		Drift	Renter felleslån	Renter eget lån	Til sammen
Alternativ 1	Finansierer hele beløpet selv, inkl. innfrielse av fellesgjeld	3 061	-	-	3 061
Alternativ 2	Har egenkapital tilsvarende kontant kjøpesum	3 061	3 742	-	6 803
Alternativ 3	Lånt maksimalt (15% egenkapital)	3 061	3 742	2 881	9 684

Forutsetninger	
Renter felleslån	2,00 %
Renter privat lån	2,20 %
Driftsutgifter	3 061

For å ivareta Finanstilsynets gjeldende krav til nedbetaling for belåning over 60% av boligens verdi må det påregnes avdrag på eget lån som kommer i tillegg til de ovennevnte kostnadene.

Det er forutsatt avdragsfrihet på lånet i 15 år og deretter nedbetaling som annuitetslån over 25 år.

Avdragsbelastningen det 16. året med dagens rente på felleslånet blir kr. 5 804.

Finansiering

Ved kjøp av bolig i Galleriet borettslag får du stor frihet til valg av finansieringsløsning og -form.

Betal hele kjøpesummen - ingen fellesgjeld

Ønsker du en bolig med lave felleskostnader er dette løsningen for deg. Du betaler hele kjøpesummen, enten ved bruk av egenkapital eller som en kombinasjon av egenkapital og eget pantelån. På denne måten oppnår du stor fleksibilitet.

Betal kun innskuddet og betjen fellesgjelden via felleskostnadene

Ønsker du å ha minst mulig privat gjeld og en fellesgjeld med gunstige betingelser? Da er dette løsningen for deg. Fellesgjelden betjenes gjennom felleskostnadene dine og følger boligen. Det vil si at den overføres til ny eier den dagen du selger boligen.

Fellesgjelden er etablert med en avdragsfri periode på 15 år. Det vil si at det kun betales renter frem til den avdragsfrie perioden utløper.

Dersom man ønsker det, kan man på et senere tidspunkt foreta en individuell nedbetaling av andel fellesgjeld ved terminforfall på borettslagets lån.

Det kan du lese mer om under fellesgjeld på side 2.

Leveransbeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets/bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Prosjektet har rammetillatelse.

Prosjektet er byggemeldt i ht. gjeldene tekniske forskrifter ved søknadstidspunkt for rammesøknad. Elektroanleggene leveres i henhold til NEK 400:2016.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong, elementer, tre og stål.

Fasadene blir plassbygd og utføres dels med teglstein, puss, plater, glass og panel. Enkelte fasadedetaljer kan være i ubehandlet betong.

Balkonger, leveres i henhold til tegninger, enten i betong, eller som prefabrikkerte stålbalkonger med tremmegulv i impregnert treverk. Undersiden av balkongene blir med ubehandlet (betonggrå) underside eller kledd med støydempende plater der dette er nødvendig.

Plassering av den enkelte balkong i forhold til oppholdsrom blir fastlagt endelig i fm. fasadeutforming, for å skape best mulig sol- og siktforhold i den enkelte leilighet samt dagslysforhold inne i leilighetene.

Rekkverk oppføres i stål / aluminium med vertikale spiler i henhold til forskriftskrav. Balkonger og soverom mot Engene og delvis mot Sundgata og Peder Buchs gate, vil kunne få delvise / hele innglassingsløsninger, av hensyn til støykravene, dersom dette viser seg nødvendig.

Balkongdekker er en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter nedbørs vær. Avrenning vil skje med helning til front av balkongene. Balkongene blir utført med dryppnese i front. Ikke nedløp.

Gulv på takterrasser i 4.- og 5. etasje vil få fall inn mot yttervegg

Nivået på takterrassene for leilighetene på de øverste etasjene, (inntrukne toppleiligheter) vil ligge på samme nivået som gulv inne i leilighetene (universelt utformet).

Takterrassene (både private og felles) vil få gulv i børstet betong. Rekkverk blir levert med spiler eller glass.

Balkongene/terrassene foran leiligheter i 1.etasje vil få tremmegulv eller betongheller med forskriftsmessig rekkverk.

Private takparseller vil bli levert med tremmegulv i impregnert treverk eller tilsvarende eller betongheller. Rekkverk blir levert med spiler eller glass.

Innvendige vegger er isolert og kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger er i hovedsak betongvegger eller stål/gips.

Netto romhøyde i 1. etasje vil være ca. 2,5 m.

Noe lavere høyder vil kunne forekomme i forbindelse med nedforing for kanaler mv. slik det fremgår av denne beskrivelse for øvrig.

Himling av malte betongelementer med synlige v – fuger i samtlige rom, unntatt bad og entre/hall, hvor det vil kunne forekomme nedforinger med gipshimlinger.

Yttertak er utført i betong/elementer belagt med isolasjon og takpapp. Innvendige nedløp.

Deler av takene kan bli etablert med vegetasjonsdekke type Sedum, eller tilsvarende.

Standard innvendig behandling

Leilighetene leveres med standard som beskrevet under.

SOVEROM, STUE, ENTRE, KJØKKEN

Gulv: 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett, matt lakk.

Vegger og himling: Malt – NCS S 0502-Y (Bomull)

BAD

Gulv og vegger utføres med standard klassiske fliser (se beskrivelse under).

Tak blir malt i farge NCS S 0502-Y (Bomull)

BOD I LEILIGHET

Gulv: 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett, matt lakk.

Vegger og himling: Malt – NCS S 0502-Y (Bomull)

Boden vil også inneholde ventilasjons-aggregat montert i tak (med unntak av noen leiligheter), skap for sterk- og svakstrøm, samt samlestokk for vannbårne anlegg. Sikrings- og vannskap er innfelt i vegg. Strømmåler blir plassert i fellesareal i trapp/korridor utenfor leilighet.

Utstyr

KJØKKEN

Hvit kjøkkeninnredning type Vidde Hvit med benkeplate, Lys Skimmer fra Sigdal eller tilsvarende. Antall løpeme-ter kjøkken/skap i henhold til forskriftskrav og det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Dører og skuffer leveres med demping og rustfrie stål- håndtak type Hekken 2 cc128 eller tilsvarende.

Det leveres oppvaskbenk med stålbeslag, samt integrerte hvitevarer av type Whirlpool eller tilsvarende. Kjøkkenbatteri av type Rubitor Mix2 eller tilsvarende.

Hvitevarer leveres integrerte som standard, type Whirlpool eller tilsvarende med møbelfront på kombiskap og oppvaskmaskin. Det leveres Whirlpool induksjons- topp 60 cm (eller tilsvarende) og integrert stekeovn. Det leveres rustfri ventilatorvifte (volumhette) over komfyrtopp.

Det leveres ikke takhøye overskap.

Over overskap vil det kunne bli lagt ventilasjonskanaler og sprinkleranlegg. Det blir foret ned fra tak til topp overskap.

Over benk og under overskap monteres Kitchenwall type Fibo eller tilsvarende.

GARDEROBE

Type hvit glatt med rustfrie håndtak fra Sigdal, eller tilsvarende. Det leveres 1 meter skap pr. seng. Høyde skap 2,1m. Garderobeskap leveres med en hengestang og en hattehyll.

INNVENDIGE DØRER

Hvite glatte dører med hvite karmen og dørvrider. Dette gjelder også der det er vist skyvedører.

BAD

Det leveres trykkstyrt dusjarmatur av type Rubitor Mix2 eller tilsvarende. Blandebatterier ett greps av type Ombg Tempo med Atlantica dusjsett, eller tilsvarende. Det monteres dusjvegger/-hjørne i glass. Badekar leveres ikke.

Det leveres vegghengte toalett type Monolith i hvit farge.

Vegghengt servantskap fra Linn bad, eller tilsvarende, med hvite dempede fronter, heldekkende servantbenk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. i annet våtrom), speil og lyslist med stikk leveres. Håndtak i rustfritt stål.

Rustfri slukrist og sluk i dusjområde på bad og vaske-rom.

Det leveres keramiske fliser til bad av type og størrelse (eller tilsvarende):

Vegg: Kale 20x50cm blank, eller tilsvarende
Gulv: Arc Grafite 20x20cm (grå matt), eller tilsvarende

Dusjgulv: Arc Grafite 10x10cm (grå matt), eller tilsvarende

WC ROM

Separate toalett rom (kun i enkelte leiligheter) leveres med vegghengt toalett, fliser på gulv Arc Grafite 20x20cm (grå matt), eller tilsvarende og sokkelkant.

Hvitmalte vegger / tak NCS S 0502-Y (Bomull). Servant med ett greps blandebatteri Rubitor Mix2. WC rom er ikke definert som våtrom.

VINDUER / BALKONGDØRER

Det leveres energiglass vinduer i henhold til energi- og transmisjonsberegninger. Vinduene leveres enten som PVC og/eller tre vinduer. Noen vinduspartier kan forekomme med aluminiumsprofiler. Utbygger står fritt til å velge dette. Vinduene leveres ferdig maler-/lakkbehandlet fra fabrikk. Balkongdører leveres i ht. prospekttegninger, enten som slagdører eller skyvedører.

På plantegningene er det vist faste vinduer og brannluker mot adkomstbalkonger av hensyn til brannforskriftene. For øvrige vinduer er det ikke avmerket med hvilke del som er åpningsbar/fast, da dette vil bli endelig bestemt i forbindelse med rammesøknadsbehandlingen. Resultatet av dette vil bli oversendt alle kjøpere.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

I rom med parkett leveres gulvlister som korresponderer med parketten.

Hvite taklister leveres kun der det er nedforet himling i gangarealer, for å skjule oppsprekking mellom vegger og nedforet tak.

Gerikter og lister leveres med synlige spikerhull.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. Alle leiligheter er utstyrt med boligsprinkler-anlegg. Felles forskriftsmessig brannalarmanlegg tilknyttet detektorer i hver leilighet og med varsling til alarmsentral.

Tekniske anlegg

VENTILASJON

Det blir montert separat balansert ventilasjon i hver leilighet med varmegjenvinning og pollenfilter.

Kjøkkenhette / ventilator plasseres over komfyr. Aggregat plasseres i de fleste leilighetene i tak i bod. Panel for styring av ventilasjon plasseres i bod.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i vegger og tak, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger hvor det ikke er mulig å legge dette skjult på grunn av lydkrav mellom leiligheter. Leiligheter bestykses generelt med stikkontakter og brytere i henhold til NEK 400:2016. Smarthusløsning med lys- og varmestyring via app på smarttelefon/nettbrett. Nettbrett/smarttelefon leveres ikke.

Avvik kan forekomme dersom utbygger anser bestykningen som lite hensiktsmessig i forhold til forutsatt bruk.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke. Det kan bli noen synlige kabler / utstyr i fm. brannalarmanlegg og detektorer.

Bad og entré, hvor det er nedforede himlinger, leveres med innfelte downlights.

Elektrisk varmekabler leveres på bad.

Balkong leveres med utelys og dobbel stikkontakt. I fellesareal (korridorer, etc) leveres det nødvendige service stikkontakter, samt at det rundt sportsboder

I fellesarealet leveres nødvendig antall stikkontakter montert i felles korridorer, tilknyttet fellesanlegget. Egen stikkontakt i sportsbod tilknyttet egen strømmåler leveres kun som tilvalg.

Ladestasjon til el billading kan leveres som tilvalg.

MOTORSTYRT GARASJEPORT

Det leveres en elektronisk portåpner til hver bolig. Dersom man ønsker flere portåpnere, kan dette kjøpes mot tillegg.

SANITÆR

Utstyr, se under bad over. Alle blandebatterier leveres trykkstyrte. Det monteres opplegg for og tilkoblet oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres på bad.

Varmtvann leveres over felles anlegg i borettslaget og forsyningen kommer fra fjernvarmeanlegg.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken. Soverom vil bli levert med elektrisk panelovn. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

Oppvarmingen skjer etter forskriftsmessig energi- og transmisjons-beregninger.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget, både fellesarealer og alle boenheter er sprinklet med synlige sprinklerhoder.

TV/RADIO/BREDBÅND/TELEFON

Uttak for TV- og radio, samt bredbånd, med rørføringer, leveres på stue og i alle soverom i henhold til NEK 400:2016 og bransjenorm for fysisk bredbåndsinfrastruktur fra IKT Norge i nybygg / boligblokker.

Bredbåndsinfrastrukturen gir utstrakt mulighet for installasjon av utvidet smarthus- og velferdsteknologi. I og med at det etableres en robust infrastruktur i leilighetene, kan ovenstående muligheter installeres som tilvalg etter nærmere avklaring med Get AS (valgt leverandør på fiberbredbånd og TV tjenester) og elektriker som blir valgt.

Fellesareal til leiligheter

INNGANGSFORHOLD

Hovedinnganger til leilighetene ligger i 1. etasje med innvendig trapp og heis som går til de øvrige etasjer. Det leveres skifergrå fliser på gulv i hovedinngangsparti i 1. etasje. og i trapper og foran heiser i hver etasje.

I felles korridorer og inngangsparti hvor det er nødvendig med nedføring leveres det T-profil/systemhimling.

Felles trapper og korridorer leveres med vannbåren varme i radiatorsystem.

Foran hver hovedinngangsdør leveres det nedfelt fot-skraperist i galvanisert stål.

Bøttekott etableres hensiktsmessig og med riktig antall i fellesareal/kjeller for vask/renhold av fellesarealer.

Postkasser (en til hver leilighet) plasseres samlet ved hovedinnganger.

Alle utvendige hjørner i korridorer og trapper i boligarealer (ikke kjeller) skal beskyttes med rustfritt stål i ca. 1 m høyde over gulv.

Avfallssystemer er plassert i eget avfallsrom, med egen adgangskontrollbrikke.

HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelige fra heis- og trapperom

fra garasjeplan og inngangsplan.

TRAPPER/TRAPPEROM/KORRIDOR

Prefabrikkerte trapper i betong eller av stål, med fliser og malte vegger. Undersiden av trappeløp og repos i malt utførelse. Gulv ved inngang til leiligheten er flislagt.

Eventuelt nedforinger leveres som T-profil/

Systemhimling, eller malt sparklet gips.

GARASJE-ETASJE

Gulv: Støvbundet malt betong
Biloppstillings-plassene merkes.

Vegger: Malt betong.

Søyler: Malt i signalfarge

Himling: Malt betong/ isolasjon/garasjehimling.

Laveste fri etasjehøyde 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjoresoner og langs vegger på deler av biloppstillings-plassene kan høyden være lavere.

Lys monteres på vegg / i tak.

Det blir etablert sluk og renner tilknyttet overvannsanlegget i parkeringsarealene i kjelleren, for håndtering av overvann på kjellerdekke, smeltevann fra biler, etc. Det er ikke tillatt med bilvask, oljeskift, etc i kjelleren, da det ikke leveres oljeutskilleranlegg.

P-PASSER

Det er ikke 100 % parkeringsdekning i prosjektet. Det henvises til prislisten for informasjon om hvilke leiligheter som har egen parkeringsplass i kjelleren.

Parkeringsplassene i anlegget har bredde på 230 cm og maks. lengde 500 cm, høyde ca. 205 cm. Maks vekt vil være 2300 kg.

Større biler kan ikke påregne å parkere med skiboks på taket.

Fra garasjeanlegget vil det bli adkomst med heis og trapp til alle etasjer. Ventilasjonssystem for garasjeetasjen leveres iht. forskriftene for garasje.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hoved-inngangsparti, porttelefon med videokamera og automatisk låsåpner i hver leilighet.

Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

LÅSSYSTEM/ADGANGSKONTROLL

Hver leilighet leveres med 3 stk nøkler som går til hovedinngangsdører til leilighetsblokk, leiligheten, sportsbod (systemhengelås) og postkasse.

I tillegg vil det medfølge en kodebrikke som fungerer på skallsikringsdører til fellesareal i 1. etg og utvendig dør til avfallsrom (totalt 7 dører).

PIPE

Pipe, peis eller ildsted leveres ikke.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet.

Fellesområder vil bli utført med betongheller, tretremmer, grus, plen og beplantning.

Lekeområder i ht. krav fra Drammen kommune. Detaljert utomhusplan blir utarbeidet i fm. rammesøknad og igangsettelsestillatelse.

SOLAVSKJERMING

Solavskjerming leveres etter krav i teknisk forskrift, og kun der dette er nødvendig. Det leveres persienner med manuell sveiv. Motorstyrt solavskjerming, samt markiser eller annen solavskjerming er tilvalg. Utforming av solavskjerming må samordnes hva gjelder farge og typer, slik at fasadene får et enhetlig preg. Farge fastsettes av arkitekten, og dette vil bli regulert i borettslagets vedtekter.

Leiligheter med takterrasse kan bruke markiser, men farger/utforming må samordnes også her mellom leilighetene og borettslaget.

Selger forbeholder seg her spesielt retten til å bestemme endelig utforming og material- / fargevalg.

BODER

Boder leveres etter forskriftskrav. Bodene er plassert i kjeller eller nært / i leiligheten. Videre leveres det forskriftsmessig sykkelparkering i parkeringskjeller og utomhus, i egne soner / rom for dette i kjeller og i sykkelstativ. Dette kan bli erstattet helt eller delvis av sykkelpool løsning, forutsatt at Drammen kommune aksepterer dette under rammesøknads-behandlingen.

Sportsbod leveres ventilert med vegger av enten gips/stålpåler/stålgitter/betong og låsbar dør med systemhengelås. Det skal ikke være innsyn i sportsbodene fra fellesareal / korridorer, ei heller mot parkeringsareal av hensyn til støv. Tette overflater leveres som malte flater, uten større sårflater.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospektet kan vise forhold som ikke er med i samsvar med leveransen, så som møblering, interiørdetaljer, kjøkken- og garderobe-innredning, fargevalg, vindusform, blomsterkasser, beplantning osv. Alt som på prospekttegningene er vist med stiplede gråtonede linjer er ikke en del av utbygger's leveranse, men ment som forslag til mulige innredningsløsninger.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av tekniske anlegg bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonsmessig nødvendig.

Sjakter og VVS føringer er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer av disse.

Det må påregnes inn-/nedkassinger (hvitmalt) av tekniske anlegg (ventilasjon, sprinkleranlegg etc.) langs vegger i stue og på soverom, samt der hvor det er kuldebro gjennom konstruksjonen.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveranse-beskrivelse som er retningsgivende.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene, knyttet til rammetillatelse og igangsettingstillatelser.

Vindusstørrelse/form – og plassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegningen av leiligheten som følge av behov for tilpassing av tekniske løsninger, offentlig forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen. Vinduer / dører i leiligheter som er berørt av brannkrav (brannsmitte fra nabobygg) kan ha noe begrenset funksjon.

Det presiseres at tegninger i prospektet ikke nødvendigvis gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres. Her henvises til konkret kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Kjøkken er tegnet pr. leilighet og leveres med integrerte hvitevarer.

Nedføringer/innkassinger i oppholdsrom vil forekomme som en følge av rør- og kanal-føringer, og vil bli utført med sparklede og malte gipsplater.

Eventuelle utenpåliggende rørføringer blir kledd inn med sparklet og malt gips langs vegger og tak.

Synlige ventilasjonsrør over aggregat i bod kles inn ved innkassing/beslag.

Det kan forekomme noen utenpåliggende elkabler og elbokser, der det er leilighets-skillende vegger bygd tradisjonelt med stenderverk og gips, grunnet lydkrav mellom leiligheter..

Det kan forekomme ulike løsninger i sammenlignbare leiligheter, men dette gir ikke kjøper rett til å påberope seg endring av levert utførelse.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av parkeringsplasser og sportsboder.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen og om endringer som blir nødvendige som følge av vilkår i rammetillatelse og andre endringer som ansees nødvendige som følge av tilpasning til tekniske løsninger mv.

Tilvalgsmuligheter

Tilvalg reguleres etter Bustadoppføringslovas regler for tilleggsarbeid.

Totalentreprenøren skal administrere og organisere tilvalg / tilvalgsprosessen, samt være avtalepart for tilvalgsløsninger slik at oppgjør for dette skjer direkte mot totalentreprenøren eller via megler.

Forørig henvises det til salgsprospektet.

Forslag til vedtekter

for Galleriet borettslag under stifting
tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag
vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xx

Utkast 04.10.17

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Galleriet 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 Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 vedtektenes.

(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.

(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. Borett 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. 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.

4-2 Bruksoverlating

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

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 brukers 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.

(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, herunder private utearealer, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ho-

vedledning. 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntredrett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantessikkerhet

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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styre-

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

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 besluttes 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.

12. Særlige bestemmelser om parkering

12-1 Innvendige parkeringsplasser

Til hver borettslagsbolig følger det 1 stk biloppstillingsplass i garasjekjelleren, med unntak av 8 borettslagsboliger som ikke disponerer biloppstillingsplasser. Parkering skjer både på ordinære parkeringsplasser beliggende på kjellergulv og i et felles semi-automatisk parkeringsanlegg

Biloppstillingsplassene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, dvs at de følger vedkommende borettslagsbolig ved videresalg av boligen. Biloppstillingsplassene kan leies ut internt i borettslaget, dvs til andre borettslavere/borettslaget.

12-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende

styret pålegger en andelseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

13. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider og disponering av private utearealer

13-1 Fasaderelaterte innretninger mv

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt generalforsamlingen.

Fasadene på borettslagets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige borettsshaverne, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

13-2 Private utearealer

I tillegg til balkonger og terrasser disponerer noen av borettslagsboligene private utearealer i atriet beliggende naturlig til hver bolig.

Hver borettslagsbolig som ikke har balkong eller terrasse på stille side av sin bolig, jf Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/2016, disponerer hver sitt private uteareal på takplanet beliggende i tilknytning til felles takterrasse

Forslag til husordensregler

for Galleriet borettslag

Utkast 18.08.17

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.

Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for som bor under.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.

Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til borettslagets vedtekter.

STYRET

Forslag til driftsbudsjett

– stipulerte felleskostnader

	Sum
Administrasjon / honorarer	
Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
Revisjonshonorar	7 000
Forretningsførerhonorar	115 000
Tilleggstjenester NBBO	13 923
Medlemskontingent NBBO	12 750
Vedlikehold	
Bygninger	51 000
Utvendig anlegg	15 000
Vedlikehold/drift garasjer	60 000
Drift/vedlikehold heis	90 000
Drift/vedlikehold brannsikring	7 500
Periodisk vedlikehold	102 000
Forsikring	
Forsikringspremie	90 000
Borettslagenes Sikringsfond	6 650
Kommunale avgifter	
Vann og avløpsavgift	352 359
Renovasjon	141 270
Energi og brensel	
Fjernvarme	402 300
El. energi f.areal	50 000
Kjøp av tjenester	
Snørydding og sandstrøing	40 000
Kjøp av renholdstjenester	32 500
Kjøp av vaktmestertjenester	50 000
Nettbaserte tjenester	176 868
Andre driftskostnader	30 000
Sum driftskostnader	1 903 170

