

ELVEPARKEN

Benterudbredden 3





1. OMRÅDET

2. ELVEPARKEN

3. LEILIGHETENE

4. UTEAREAL

5. LEVERANSEBESKRIVELSE

6. VIKTIG INFO



1

OMRÅDET

Vakre Ringerike

Ringerike ble bosatt tidlig – det er funnet bevis for korndyrking hele 6000 år tilbake i tid, og det sies at norgeshistorien «startet» på Ringerike ettersom de første, navngitte vikingkonger levde sine dager i distriktet. Man skiller gjerne mellom å bo på Ringerike som distrikt og å bo i Ringerike kommune, der førstnevnte også inkluderer deler av Hole og Jevnaker kommune.

Ringerike er et vakkert sted. Her finner du frodig landsbygd med jordbruksland, åser og innsjøer, men også høydedrag med barskog og snaufjell. Villmark og bynære turområder, fjell og vidder, rolige vann og ville fosser – dype skoger og åpne landskap. Et eldorado for naturelskere.

Hønefoss by er sentrum i distriktet. Byen er bygget på sagbruksvirksomheten som oppstod langs Hønefossen på 1600-tallet, og har hatt bystatus siden 1852. Byen er «delt i to» av Hønefoss Bru, lokalt omtalt som Bybrua, som skiller Nordsida og Sorsida. Etter Hønefossen møtes Begnaelva og Randselva og danner Storelva, en av Norges mest vannrike elver, som bukker seg gjennom byen – og kan bli din nærmeste nabo i Elveparken.

Benterud

Et moderne område med historisk sus

Når vi skal beskrive hvor Elveparken ligger, sier vi at den ligger på Benterud. Benterud ligger på Eikli – og Eikli er en del av Hønefoss sentrum. Navnet Benterud kommer fra et småbruk som lå på området i gamledager. Området strekker seg fra Ringerike rådhus i nordøst, og vestover langs Benterudgata til den gamle utstillings- og skueplassen. Her ble det ofte holdt fesjå og ulike utstillinger.

Området Benterud har en lang historie og vært brukt til flere ting. På 50-tallet var det for eksempel et fryse-lager her hvor man kunne leie seg en liten fryseboks dersom man ikke hadde denne luksusen hjemme. I senere tid er det nok mange Ringerikinger som husker dette området som «sirkusplassen» på grunn av sirkuset som dukket opp hver sommer.



HISTORISKE BENTERUD

På denne tidligere skueplassen kommer distriktets nye storskole, Benterud barneskole, og Elveparken.

Foto: Fjellanger Widerøe, 1953



“STORELVA MED BENTERUD I BAKGRUNNEN”

Fotografiet er tatt av Th Thorkelsen i 1905



2

ELVEPARKEN

Velkommen til Elveparken

Det nye boligområdet som får Storelva som nærmeste nabo

Her renner elva sakte selv om livet er hektisk. Lyden av vannet som sildrer og fuglene som hekker dominerer i svingen som Storelva gjør etter Rådhusbrua. På kartet ser denne tangen ut som en tommel-opp, eller en gammeldags puslespillbit. Det passer bra. For det er lett å like dette området som mange hønefossinger husker som plassen der det kom sirkustelt og markeds plass på somrene. Her i elvesvingen vokser nå et nytt miljø frem, med dette prosjektet tegnet av Nuno Arkitekter. Vi har tatt første spadetak og byggetrinn 1 er godt i gang - området er på vei til å forandres til nye boliger for mange familier.

Fossen noen hundre meter lenger oppe skapte denne byen. Men det er den flate elva som skaper det gode bomiljøet her. Elveparken ligger med utsikt til skogsområdet på andre sida av den 100 m brede elva som passerer på vei nedover til Tyrifjorden.

I innersvingen av elva, der Elveparken ligger, er det sandstrand som gjør det fint å bade. Den merkede turstien Elvelangs går rett forbi, noe som gir utmerkede turmuligheter rett utenfor døren.



I gamle dager var det mye båttrafikk på elva, med dampskipsanløp, før vegen og jernbanen tok over. De siste årene har elva blitt mudret fra Tyrifjorden og opp til fossen, så nå har bruken av fritidsbåter økt i området. Benterud båtutsetningsplass, ligger like ved, og i tillegg kan det bli muligheter for å skaffe seg båt-plass i elva og å lagre båter på land.

Den buktende 7-8 meter dype elva har få stryk, men fortsatt bittelitt strøm. Det gjør den perfekt for kajak og kanopaddling. Også for barn og nybegynnere.

Et av de to hobbyhusene som kommer til å ligge mellom boligbyggene og elva, blir perfekt for nettopp å lagre kajaker og fiskeutstyr.

Tronrud Eiendom AS



NÆRHET TIL STORELVA

Langs den opparbeidede turstien kan du vandre elvelangs, sette ut båt eller kanskje ta deg en tur i kajakken.

Elveparken



Storelva er faktisk en av Norges største ørretelver, så her kan du fiske rett utenfor huset fra bryggene som skal bygges.



PROSJEKTET

Prosjektet er tegnet av Nuno Arkitekter. Arkitektene har utviklet prosjektet med fokus på å skape grøntarealer som er tilpasset eksisterende terreng langs elven. Bilen parkeres under bakken, for å gi trygge rammer for store og små. Som beboer i Elveparken får du fantastiske rekreasjons- og bademuligheter rett utenfor stuedøren!

Elveparken består av ni punkthus plassert i tilknytning til naturen langs Storelva. Punkthus er en type bolighus med lite fotavtrykk hvor det gis desto større plass og oppmerksomhet til opparbeidede utarealer. Benterudbredden 3, i første byggetrinn, består av 25 selveierleiligheter.

Langs elvebredden bygges det to hobbyhus som et ekstra tilbud til beboerne. Her kan man oppholde seg på fine dager. Fra hobbyhusene leder stien ut til bryggeanlegg som gir direkte tilgang til elven uansett vannstand.

Alle leilighetene har terrasse eller balkong, og fra din egen uteplass kan du nyte utsikten til elven og til felles grøntområde som skal få bølgende gress, vannfontene og vannspeil. De har utløp i små bekker som sildrer forbi hobbyhusene og ned til Storelva.

HYGGELIG NABOLAG

Mange som skal kjøpe ny bolig er naturligvis opptatt av nabolaget de skal flytte inn i. Elveparken ligger på trivelige Eikli - et sosialt og inkluderende nabolag med en god blanding av mennesker i alle aldre. Nærheten til både skoler, sentrum og den fredelige atmosfæren ved elva, gjør dette til et unikt prosjekt som vil passe en stor gruppe mennesker. Du vil møte dine nye naboer i de rolige gatene, på butikkene som ligger kun en kort spasertur unna og ikke minst i det vakre turområdet langs Storelva.

Vi har lagt til rette for at det skal være både hyggelig og praktisk å bo i Elveparken.

BO PÅ EIKLI

Nabolaget Eikli er et attraktivt sted å bo. Leiligheter med postnummer 3511 har de siste 5 årene hatt en prisstigning på hele 60%. Det er en fin sammensetning av mennesker i alle aldre som bor her. Den største aldersgruppen er fra 35-64 år, 39% av de som bor på Eikli er i dette alderssegmentet. 54% av alle menneskene på Eikli er ikke gift. 25% av de som bor der er barnefamilier og 45% av disse barna går på barneskole.

54% er ikke gift

39% er voksne 35-64 år

25% er barnefamilier

45% av barna (0-18) går på barneskole

AREAL

BRA: fra 45 til 91 kvm

Arealberegningene er fortatt av arkitekt og er oppmålt etter tegninger. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS 3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.



STANDARD

Leilighetene blir levert med eikeparkett på alle gulv. Bad og evt. vaskerom/gjestetoalett får gulvfiser. Leiligheter med inngang utenfra leveres med flislagt gulv i vindfang.

Veggene får malt gips/betong i lyse farger, mens bad/vaskerom flislegges.

Kjøkken: Leilighetene får kjøkkeninnredning fra Sigdal av type Uno, med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate. I standard kjøkkeninnredning leveres det integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap.

Bad/vaskerom: Baderomsinnredning fra Sigdal leveres med heldekkende servant, speil og innredning med skuffer og/eller skap. I dusjhjørnet leveres rette dusjvegger i glass. Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondensstommel.

TV/Internett: Det er mulighet for tilkobling av fiber fra Fiber1 som leverer tjenester fra Altibox. TV-/internettpakker velges med individuelle avtaler pr. leilighet eller felles for hele sameiet.

ADKOMST

Fra Hønefoss sentrum

Følg Kongens gate over Kvernbergsund bru til Osloveien (RV35) retning sør, etter ca 200 m ta til høyre inn på Harald Hardrådes gate (mot Benterud skole). Etter ca. 400 meter vil du få innkjøringen til Elveparken på din høyre side.

Fra Oslo

Etter du har passert Ringerike Sykehus, følg Osloveien (RV35) nordover inn til Hønefoss forbi Hønefoss videregående skole. Ta deretter til venstre inn Harald Hardrådes gate (mot Benterud skole). Etter ca. 400 meter vil du få innkjøringen til Elveparken på din høyre side.

PARKERING

Det blir parkeringskjeller under Elveparken med plass til mer enn 200 biler. Her kan du leie parkeings- plass og gå tørrskodd og varm til heis/trapperom i hvert enkelt bygg. Det er avsatt egne plasser for lading av elbiler, og mulighet for lading av elsykkel. Gjester blir henvist til å parkere på anvist gjesteparkering. Parkeringskjeller vil fradeles som egen eiendom (anleggseiendom).

BODER

I kjellerarealet vil hver leilighet få bruksrett til en sportsbod på ca 5 m².

HOBBYHUS/FELLESAREAL

Beboerne vil i fellesskap disponere hobbyhusene - hvor en kan oppholde seg på godværsdager, ha muligheter for å lagre kajakk/kano, og benytte seg av et omkleddingsrom, så en kan gå i tørre klær tilbake til leiligheten.

Hobbyhus og uteareal vil driftes og vedlikeholdes av alle boligsameiene i fellesskap gjennom Elveparken Driftforening. Driftforeningen vil på vegne av alle beboerne i Elveparken sørge for at kvalitetene i uteområdet ivaretas (se egne vedtekter for Elveparken Driftforening).

VISNING

Annonsert visning eller privat visning etter avtale med Tronrud Eiendom AS.

Byggeplassen kan fritt besiktiges fra utsiden av byggegjerdet. Ferdsl innenfor byggegjerdet tillates ikke.



Koblet på verden



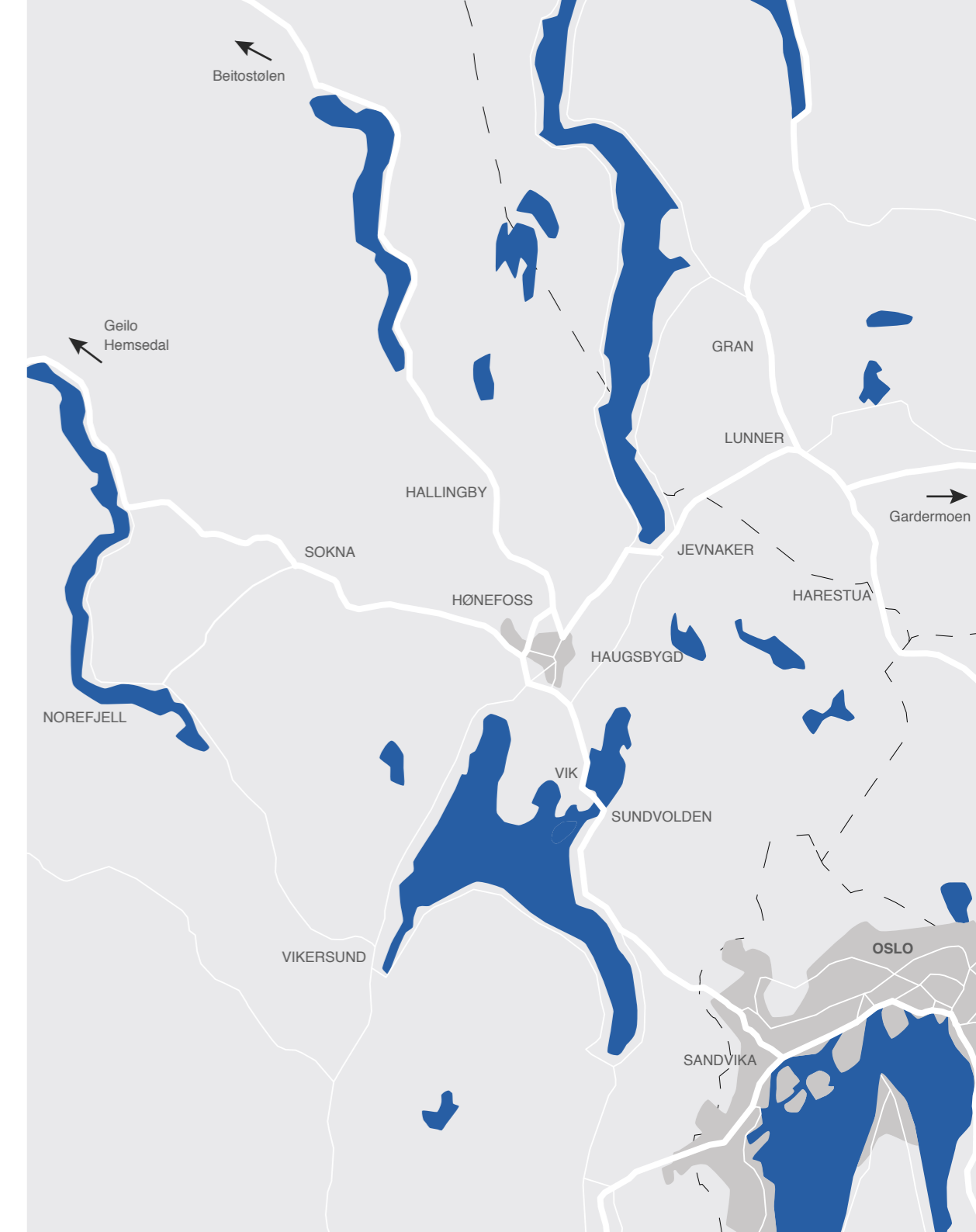
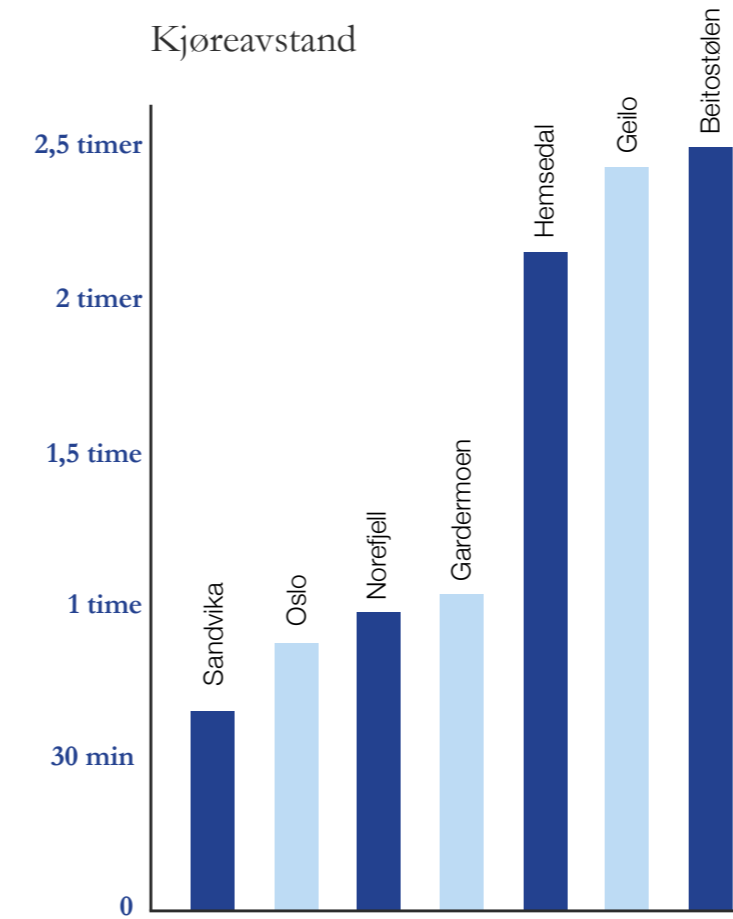
Hønefoss ligger smart til på det sentrale østlandet, med kun 50 minutters biltur til Oslo og 39 minutter til Sandvika. Samtidig er det kort vei til hytta på fjellet, med store vintersportssteder som Norefjell, Geilo, Hemsedal og Beitostølen liggende langs Riksvei 7 og E16.

Hele verden er innenfor rekkevidde med enkel adgang til Norges største flyplass. Det er under en times kjøretur til Gardermoen, som kobler deg på hele Norge og Norden, og er en stor internasjonal flyplass med direkteavganger til metropoler som New York, Bangkok, Dubai, Los Angeles, London og Paris.

Litt mer lokalt, bare en liten rusletur fra Elveparken ligger Eikli barnehage, Eikli barneskole og Hønefoss videregående skole. Og den helt nye Benterud barneskole kommer på nabotomta. Viktige arbeidsplasser som Rådhuset, Kartverket, Universitetet i Sørøst-Norge og Ringerike sykehus ligger innenfor 15 minutter på sykkelen. Bor du i Elveparken er det kort vei til både skole og arbeid.

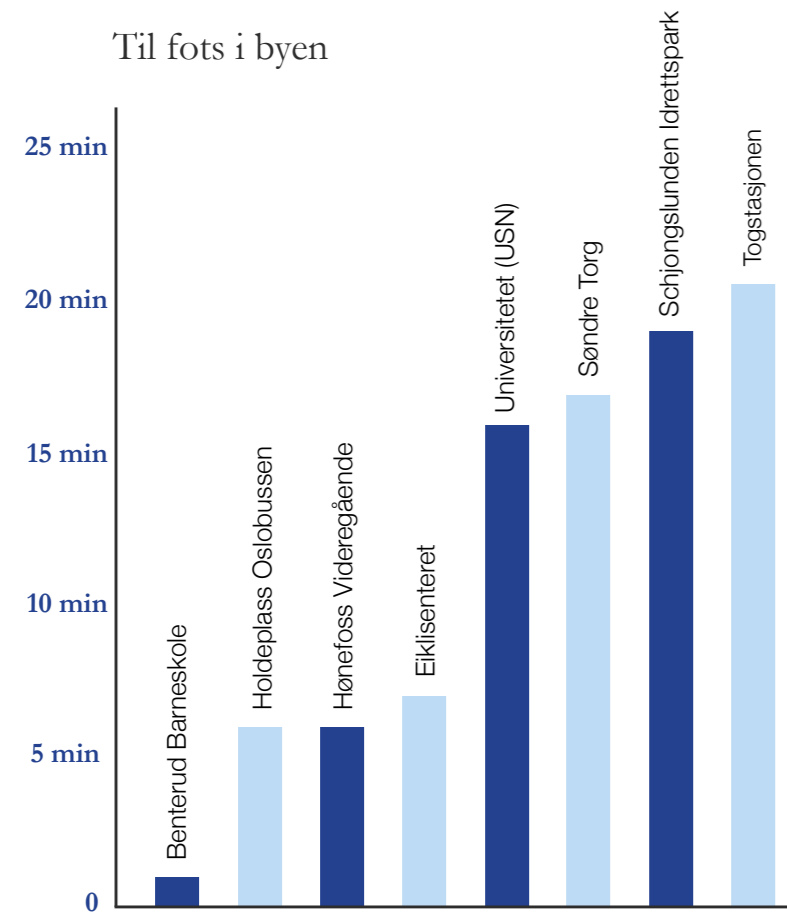
Etter en fem minutters sykkeltur over Rådhusbrua befinner du deg midt på Søndre Torv. Herfra er veien kort til Hønefoss Stasjon der Intercitytoget om noen år suser til Oslo sentrum på 30 minutter.

Kjøreavstand



Nærhet til alt

Til fots i byen



- 1 Togstasjonen
- 2 Gledeshuset
- 3 Tronrud Eiendom (A3)
- 4 Brutorget
- 5 Sentrumskvartalet/Kino
- 6 Hønefoss Kirke
- 7 Bussgata
- 8 Kuben Kjøpesenter
- 9 Politistasjonen
- 10 Ringerike Folkehøyskole
- 11 Ringerike Videregående
- 12 Schjongslunden Idrettspark
- 13 Rådhuset
- 14 Benterud Skole
- 15 Hønefoss Videregående
- 16 Brannstasjonen
- 17 Eiklisenteret
- 18 Universitetet(USN)
- 19 Ringerike Sykehus
- 20 Hvervenkastet storhandel
- 21 Badestrand
- 22 Eikli Barnehage



3

LEILIGHETENE

Med hjørneleiligheter slippes lyset inn fra to sider og skaper en lys og trivelig atmosfære.



På det praktiske kjøkkenet kan du arbeide fokusert med masse naturlig arbeidslys fra de store vinduene, eller la tankene vandre mens du nyter utsikten.





Sov godt og drøm søtt, i Elveparken er det gode og lyse soverom.



Leilighetene i Benterudbredden 3 har ett eller to soverom. I enkelte av leilighetene er det mulighet for å bygge et tredje. Alle soverom har avsatt plass til garderobeskap eller skyvdørgarderobe.

Den romslige stue- og kjøkkenløsningen har fantastiske lysforhold med store vinduer og skyvedører som leder ut på den inntrukne balkongen.

Elveparken er utformet med spesiell omtanke for forholdet mellom inne og ute. Alle leilighetene har sitt eget uterom, og den unike beliggenheten ved Storelva og den vakre naturen langs elvebredden kan nytes fra inntrukne balkonger og terrasser. På fine dager kan man åpne de store skyvedørene i glass helt opp og bruke de romslige uterommene som en forlengelse av stua.



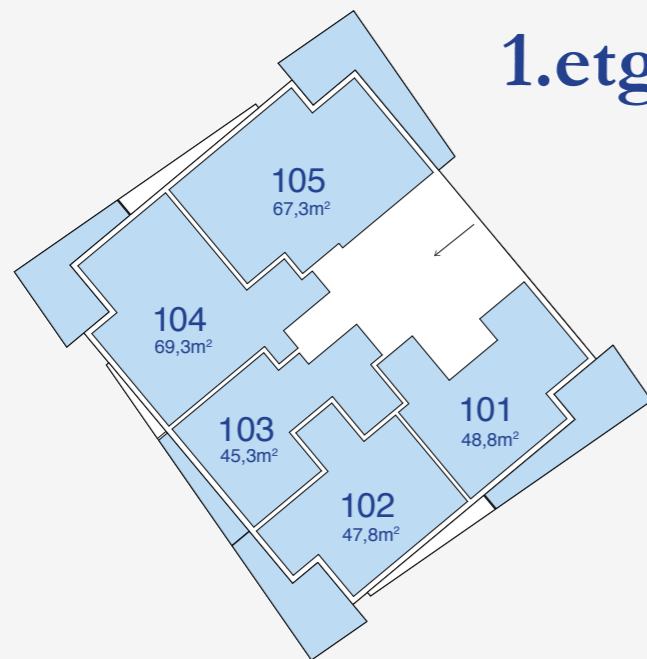


Stue- og kjøkkenløsningen er lys og praktisk og den effektive planløsningen gir rom for flere av familiens aktiviteter. På den lune balkongen kan du invitere til middagsselskap og tilby forfriskninger.

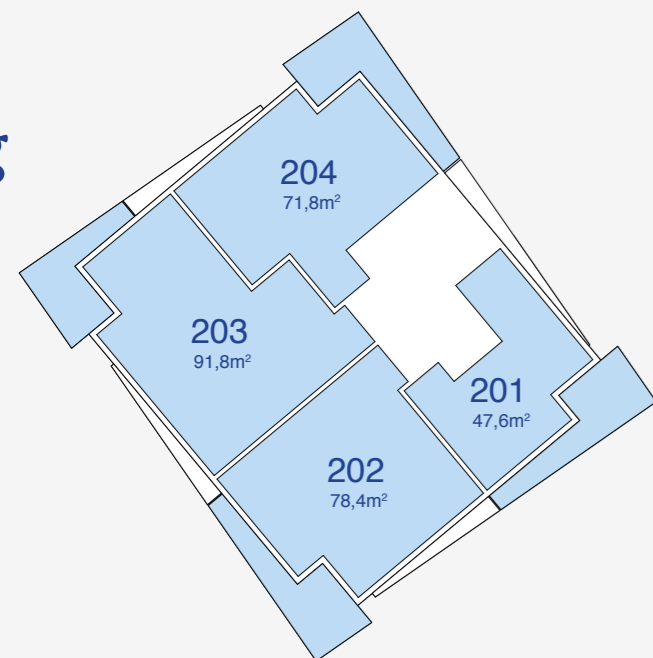


Etasjeplaner

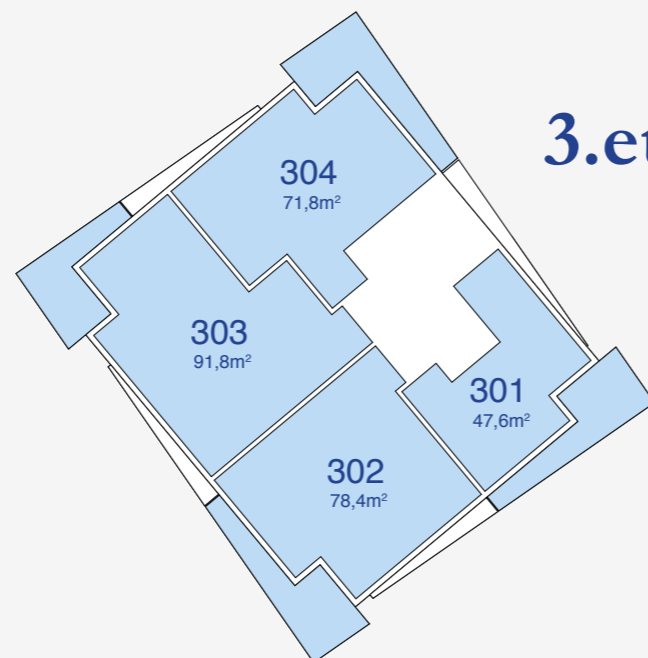
1.etg



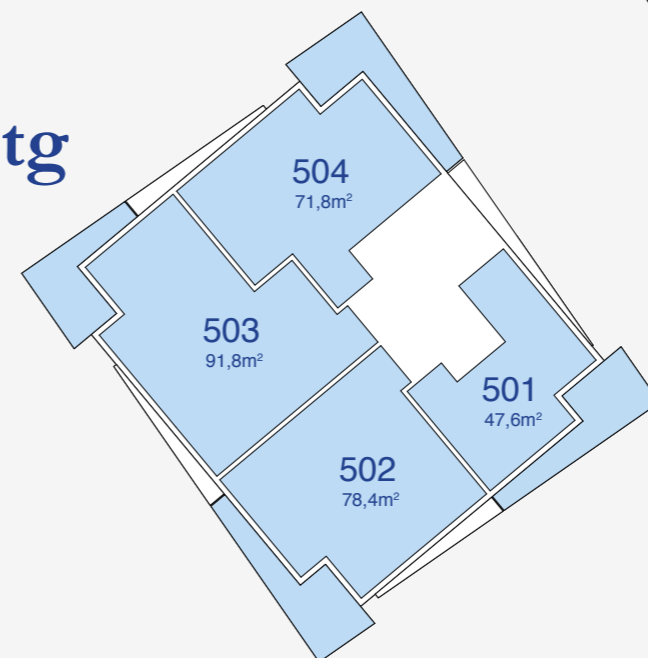
2.etg



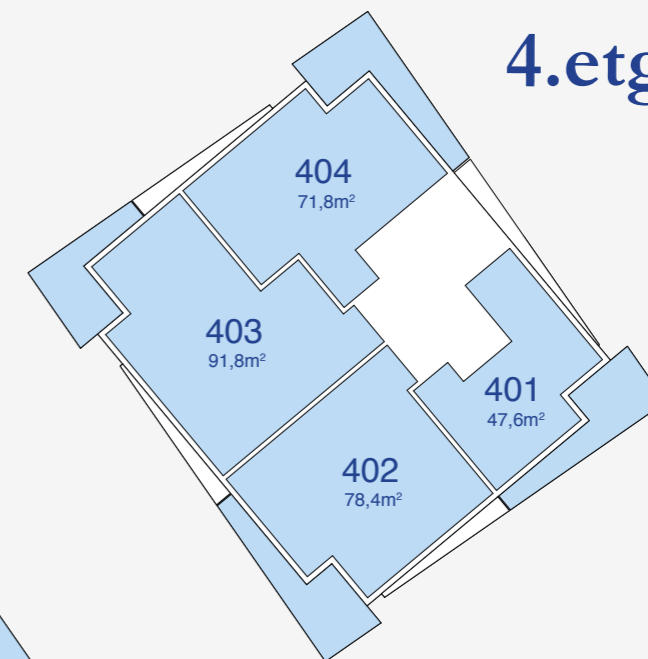
3.etg



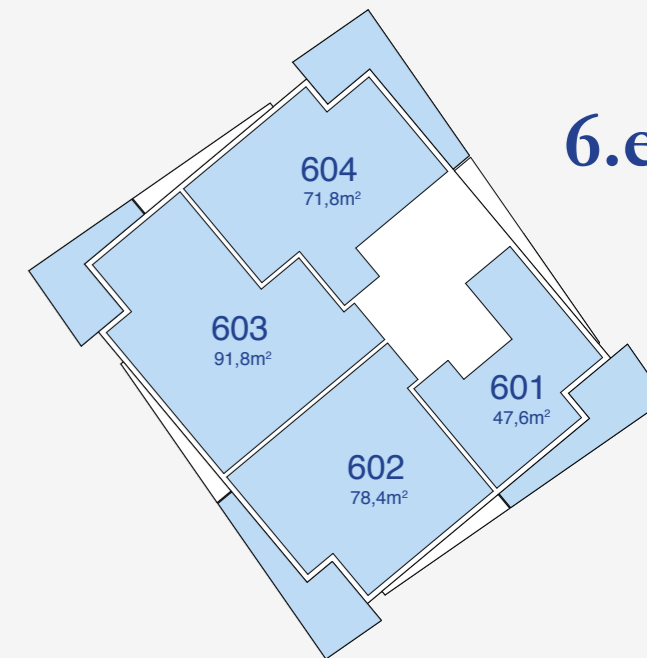
5.etg



4.etg



6.etg

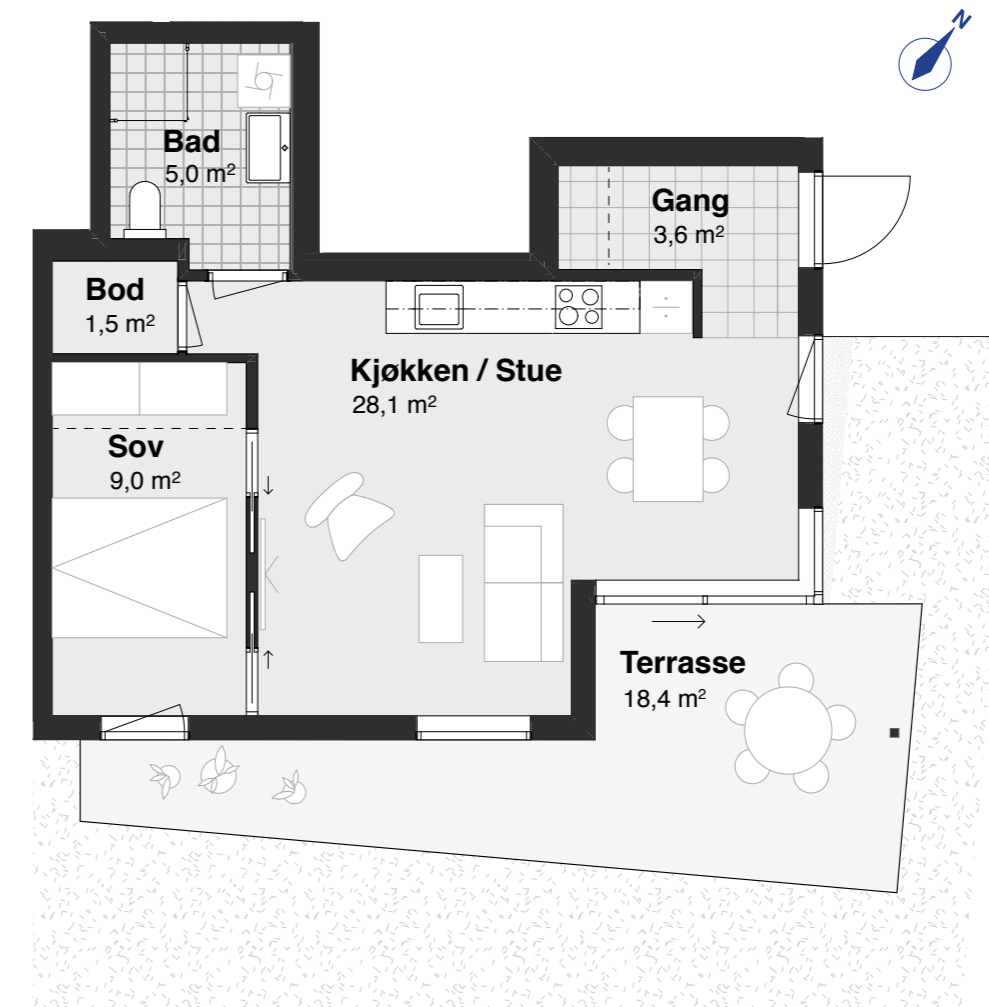


101

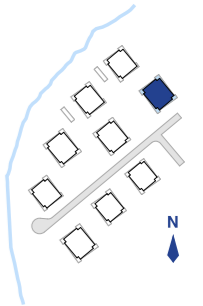
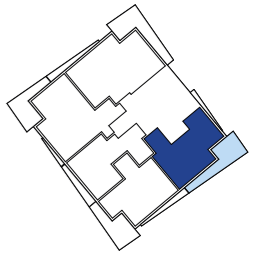
2-ROMS - 48,8 m²

Denne effektive 2-roms leiligheten på 48,8 m² har romslig med plass inne og en stor, privat terrasse på hele 18,4 m². Som en av få leiligheter i prosjektet har denne leiligheten egen inngang til entré med garderobeplass.

Badet på 5 m² har plass til vaskemaskin og tørketrommel og den tilstøtende boden gir ekstra lagringsplass inne i leiligheten. Soverommet er svært praktisk, med plassbesparende skyvedør på hver side av sengen slik at det også er plass til skyvedørgarderobe hvis man ønsker det.



Etasje: 1
BRA: 48,8 m²
P-rom: 46,9 m²
Terrasse: 18,4 m²



201

301

401

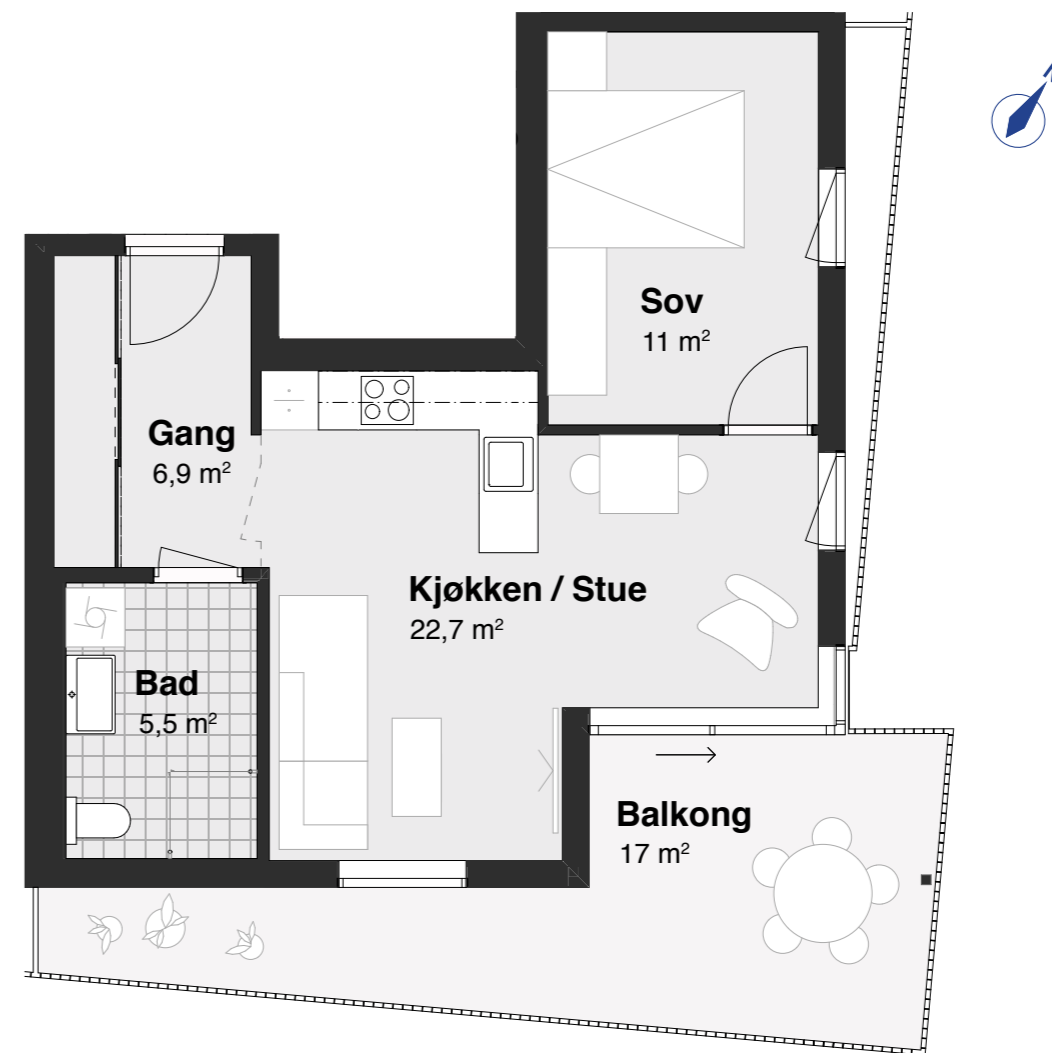
501

601

2-ROMS - 47,6 m²

I det østvendte hjørnet av Benterudbredden 3 ligger disse leilighetene med samme planløsning fra 2. til 6. etasje. En smart 2-roms leilighet på 47,6 m². Den rommer et hyggelig kjøkken i L-form med arbeidsbenk, som blir et sosialt sted å lage mat. Samtidig fungerer arbeidsbenken som en naturlig romdeler.

Lysset flommer inn i leiligheten fra to sider og på østsiden ligger det en stor, inntrukket balkong på 17 m² – et supert sted å nyte morgenkaffen. Fra gangen kommer man inn til det praktiske badet på 5,5 m². Gangen har også plass til en stor skyvedørgarderobe. Soverommet er på romslige 11m².

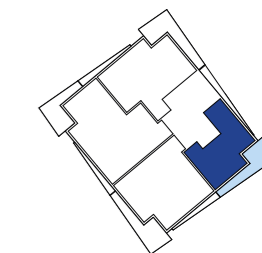


Etasje: 2,3,4,5,6

BRA: 47,6 m²

P-rom: 47,6 m²

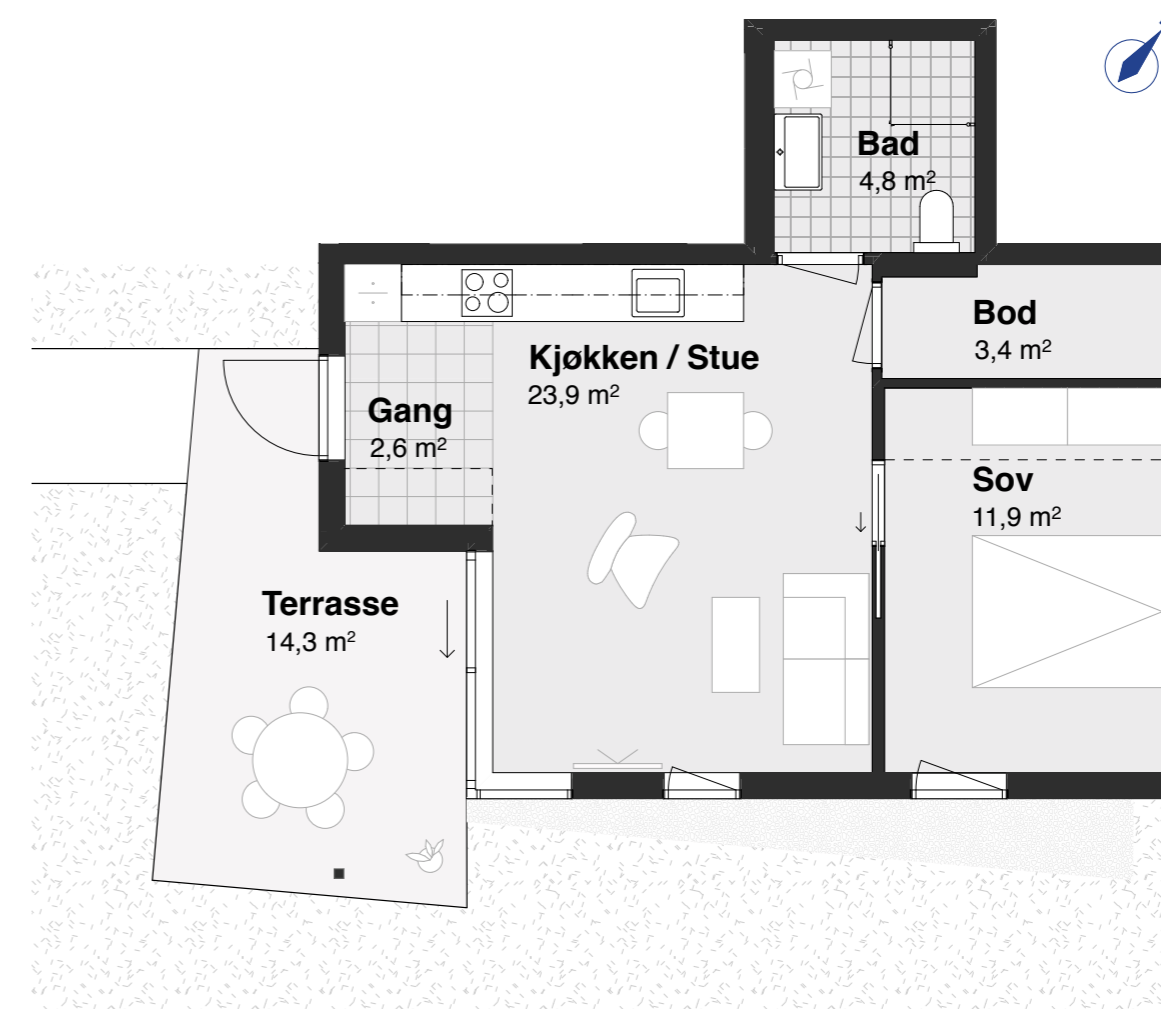
Balkong: 17 m²



102

2-ROMS - 47,8 m²

Vendt mot sør, ligger denne lyse 2-roms hjørneleiligheten på 47,8 m², også denne med sin helt egen inngang. Det er plass til garderobeskap i gangen. Inne kan leiligheten skilte med et stort soverom med god skapplass, bod på 3,4 m², og bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har et romslig oppholdsrom med stue og kjøkken, som skaper en fin arena for sosiale settinger. Som en forlengelse av stua ligger terrassen på 14,3 m², hvor du kan nyte solen store deler av dagen.

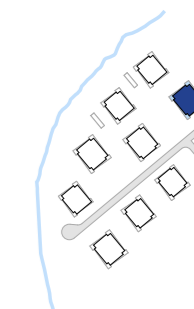
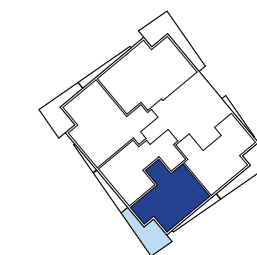


Etasje: 1

BRA: 47,8 m²

P-rom: 43,9 m²

Terrasse: 14,3 m²



202

302

402

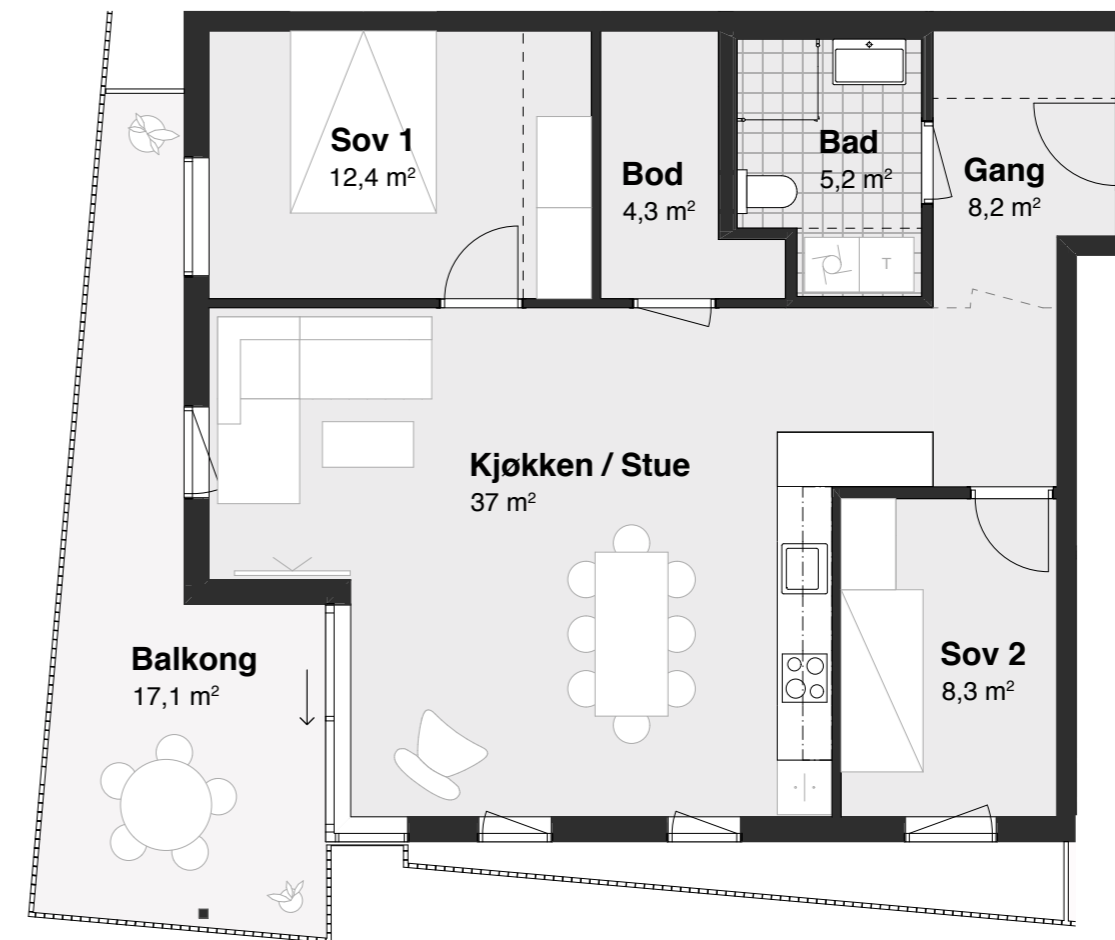
502

602

3-ROMS - 78,4 m²

I byggets sørvendte hjørne, fra 2. til 6.etasje, finner vi en elegant 3-roms leilighet på 78,4 m² med romslig stue-/kjøkkenløsning. Det store oppholdsrommet gir muligheten til å møblere med både salong og spisestue, en løsning som gir rom for både hverdag og fest. Med den store og solfylte balkongen på hele 17,1 m² har man også mulighet til å trekke de sosiale sammenkomstene ut.

Hjørneleiligheten har en stor bod, to gode soverom og en gang med plass til garderobe. Det praktiske badet har en egen nisje til vaskemaskin og tørketrommel.

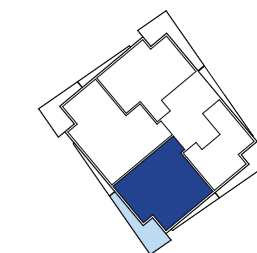


Etasje: 2,3,4,5,6

BRA: 78,4 m²

P-rom: 73,2 m²

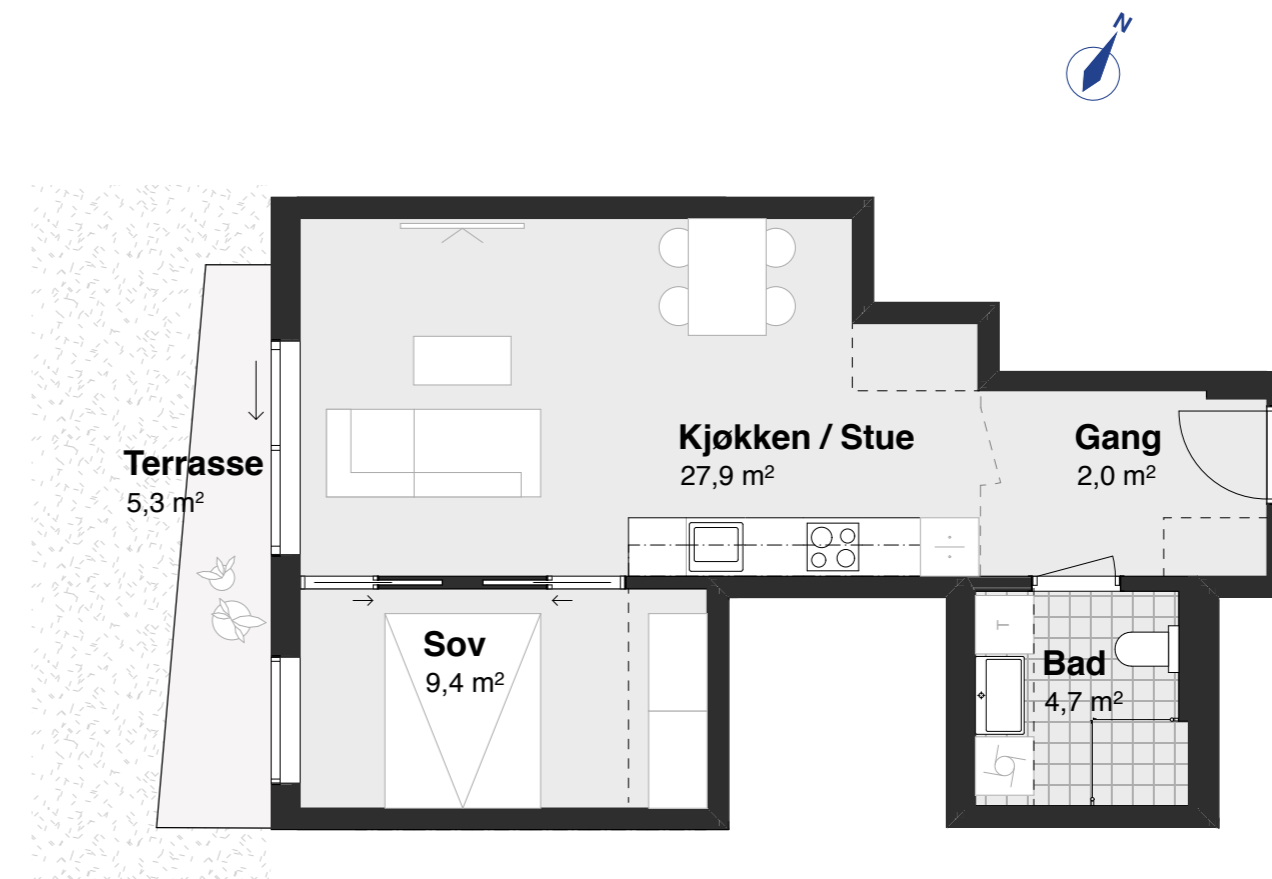
Balkong: 17,1 m²



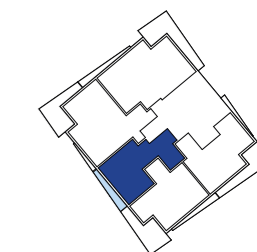
103

2-ROMS - 45,3 m²

I 1.etasje finner du denne smarte 2-roms leiligheten på 45,3 m². Leiligheten har inngang fra hovedinngangen i bygget. Den har et praktisk soverom med skyvedør på hver side av sengen, og det er satt av plass til skyvedørgarderobe. Fra oppholdsrommet med stue og kjøkken, har man gjennom store skyvedører i glass, utgang til privat terrasse med sørvestvendt beliggenhet. Badet, som er plassert litt vekk fra oppholdsarealet, har i tillegg til toalett og dusjhjørne, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Dette er den perfekte leiligheten for førstegangskjøpere.



Etasje: 1
BRA: 45,3 m²
P-rom: 45,3 m²
Terrasse: 5,3 m²



203

303

403

503

603

3(4)-ROMS - 91,8 m²

Fra 2. til 6. etasje finner vi byggets største leilighetstype, en 3-roms leilighet på hele 91,8 m². Kjøkken- og stuedelen er på romslige 48,1 m², og har flere soner, noe som gir gode muligheter for å møblere slik du ønsker. I tillegg har denne leilighetstypen en vestvendt balkong på 14,5 m² hvor man kan nyte elveutsikten.

Denne leiligheten kan lett gjøres om til 4-roms ved å sette inn et soverom der du ser det stiplede området til venstre i stuen. Med to bad og muligheten for tre soverom, er det godt med plass til å bo flere under samme tak her.

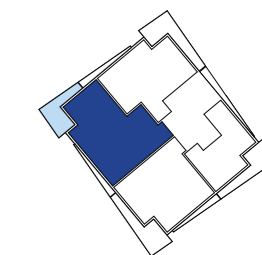


Etasje: 2,3,4,5,6

BRA: 91,8 m²

P-rom: 86,6 m²

Balkong: 14,5 m²

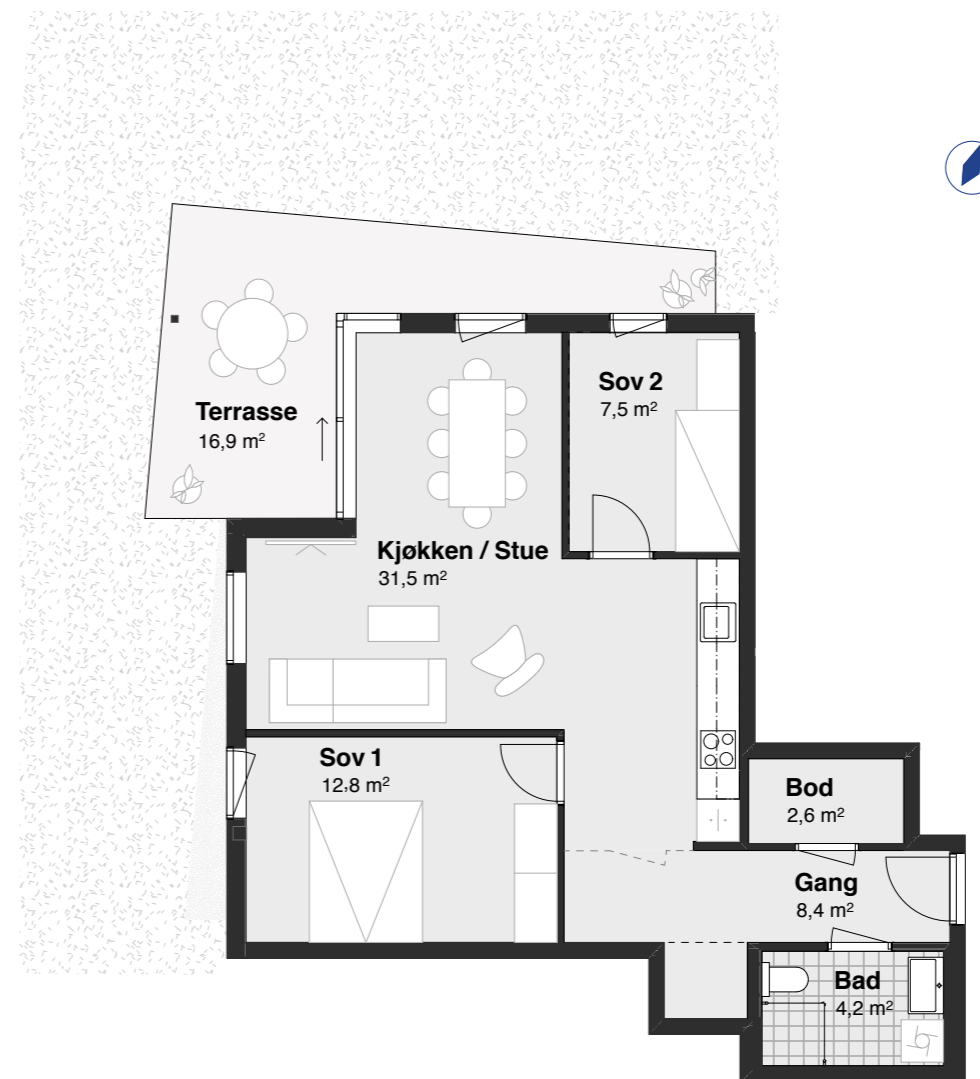


104

3-ROMS - 69,3 m²

Denne 3-roms leiligheten på 69,3 m² har en stor, vestvendt, inntrukket terrasse på 16,9 m² - her kan du nyte morgenkaffen og invitere til selskap. Hjørneleiligheten får lys fra to sider og fremstår som romslig, lys og trivelig med et luftig hovedsoverom og en gang med både nisje til garderobe og tilstøtende bod.

Leiligheten har en god planløsning, med soverommene i hver ende, samt at badet er trukket vekk fra oppholdsrommet. Stuen har to soner, som gir rom for møblering av både spisestue og salong.

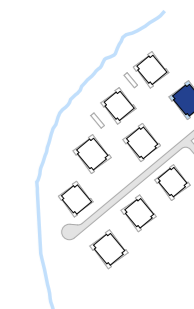
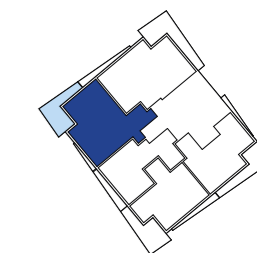


Etasje: 1

BRA: 69,3 m²

P-rom: 66,2 m²

Terrasse: 16,9 m²



204

304

404

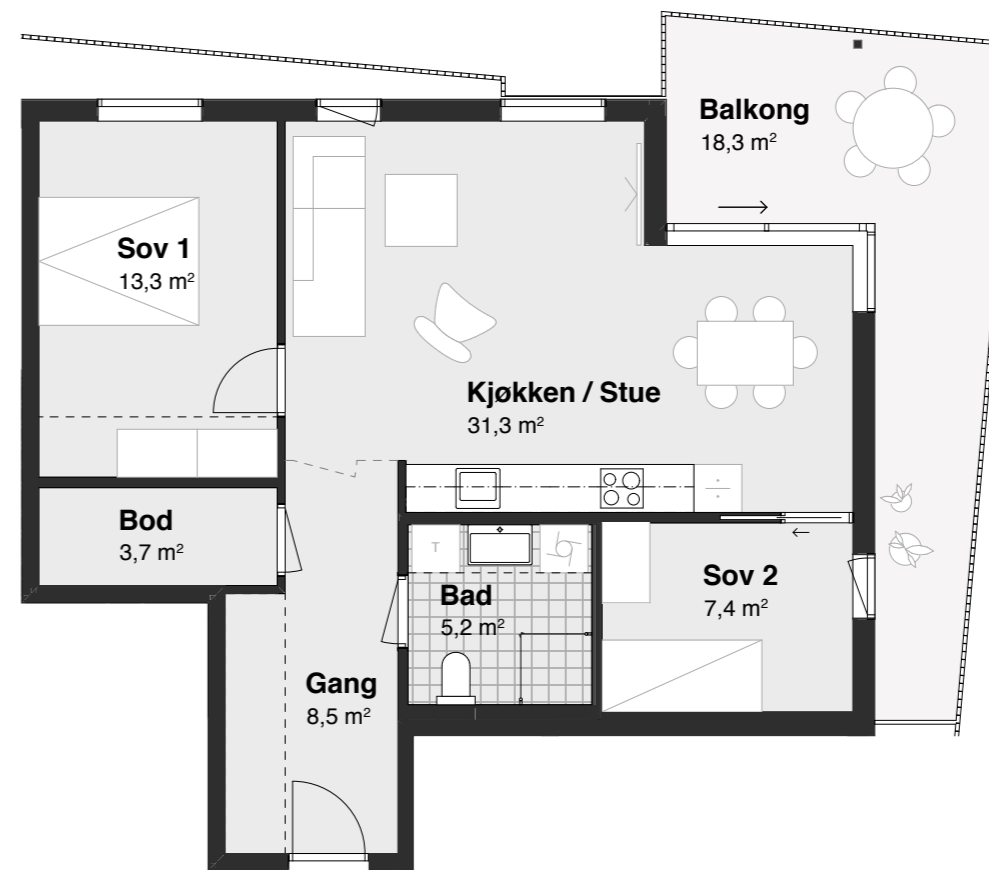
504

604

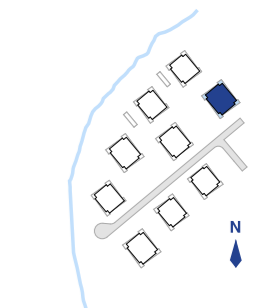
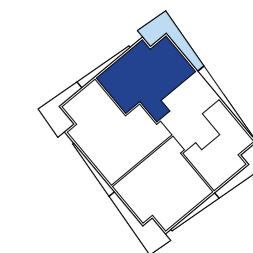
3-ROMS - 71,8 m²

Fra 2. til 6.etasje i byggets nordvendte hjørne ligger disse effektive 3-roms leilighetene på 71,8 m². Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen får du nydelig utsikt mot elven. En utsikt man også kan nyte på den 18,3 m² store balkongen som tar over der stua slutter. Lyset strømmer inn fra to sider og skaper en lys og god atmosfære i hele leiligheten.

Denne leiligheten har entré med plass til skyvedørgarderobe, bod til lagring, samt inngang til badet som er på 5,2 m². Soverommene er praktisk plassert på hver sin side av oppholdsrommet.



Etasje: 2,3,4,5,6
BRA: 71,8 m²
P-rom: 67,5 m²
Balkong: 18,3 m²

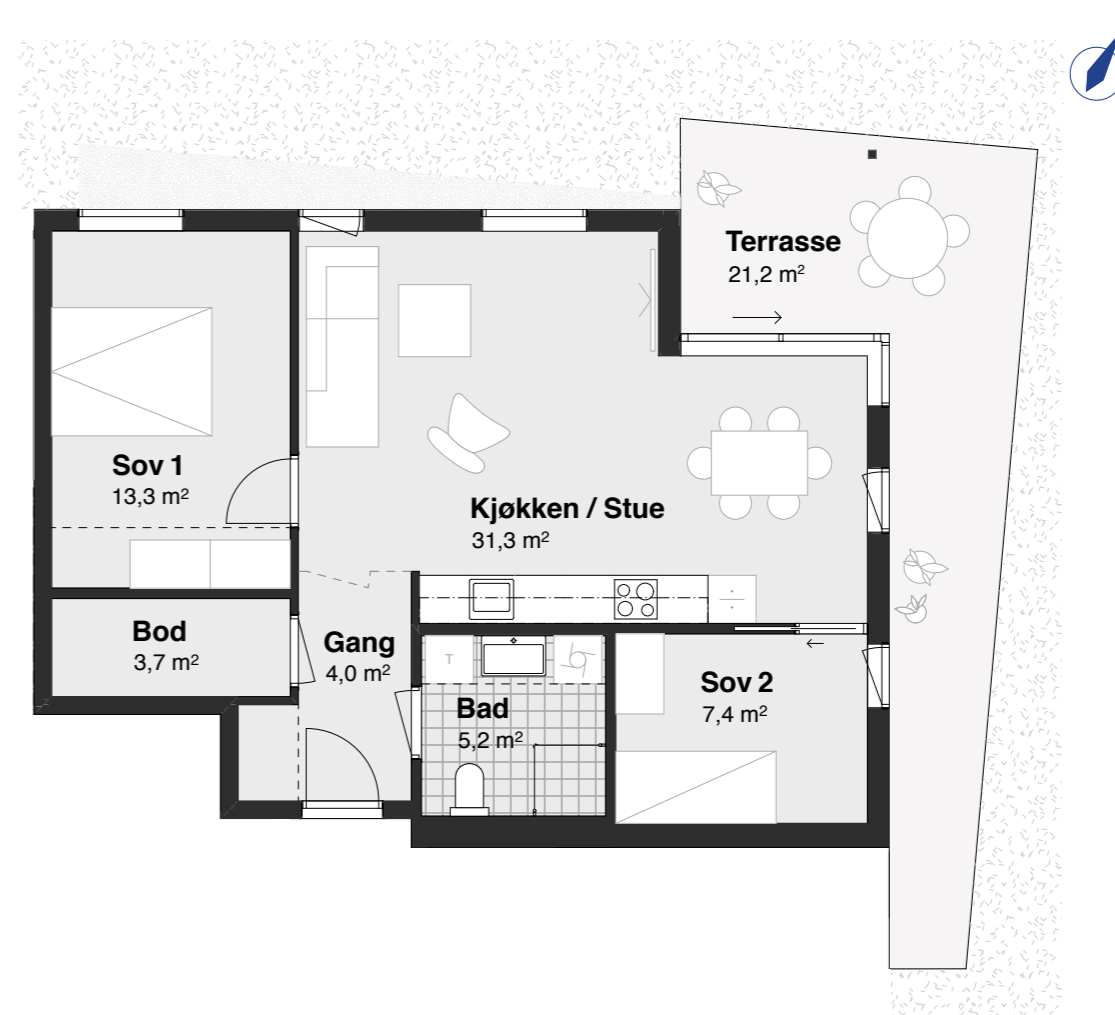


105

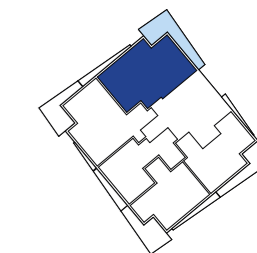
3-ROMS - 67,3 m²

I det nordvendte hjørnet av Benterudbredden 3 finner vi denne lyse 3-roms leiligheten på 67,3 m². Den romslige stue- og kjøkkenløsningen åpner seg mot en privat terrasse på hele 21,2 m² og hjørneleiligheten har store vindusflater som bringer lyset inn fra to sider.

Entréen med plass til garderobe har inngang til bad og en praktisk bod. Det er lett å møblere i den store stue- og kjøkkenløsningen på 31,3 m², som flankeres av to gode soverom.



Etasje: 1
BRA: 67,3 m²
P-rom: 63 m²
Terrasse: 21,2 m²





4

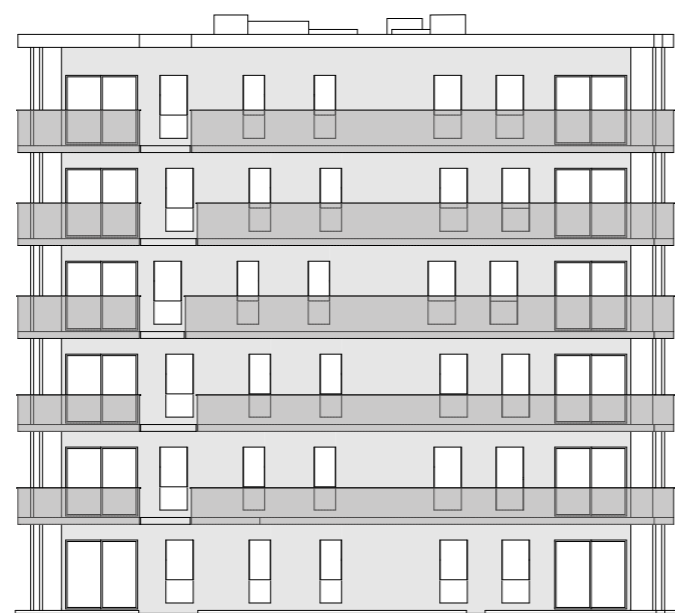
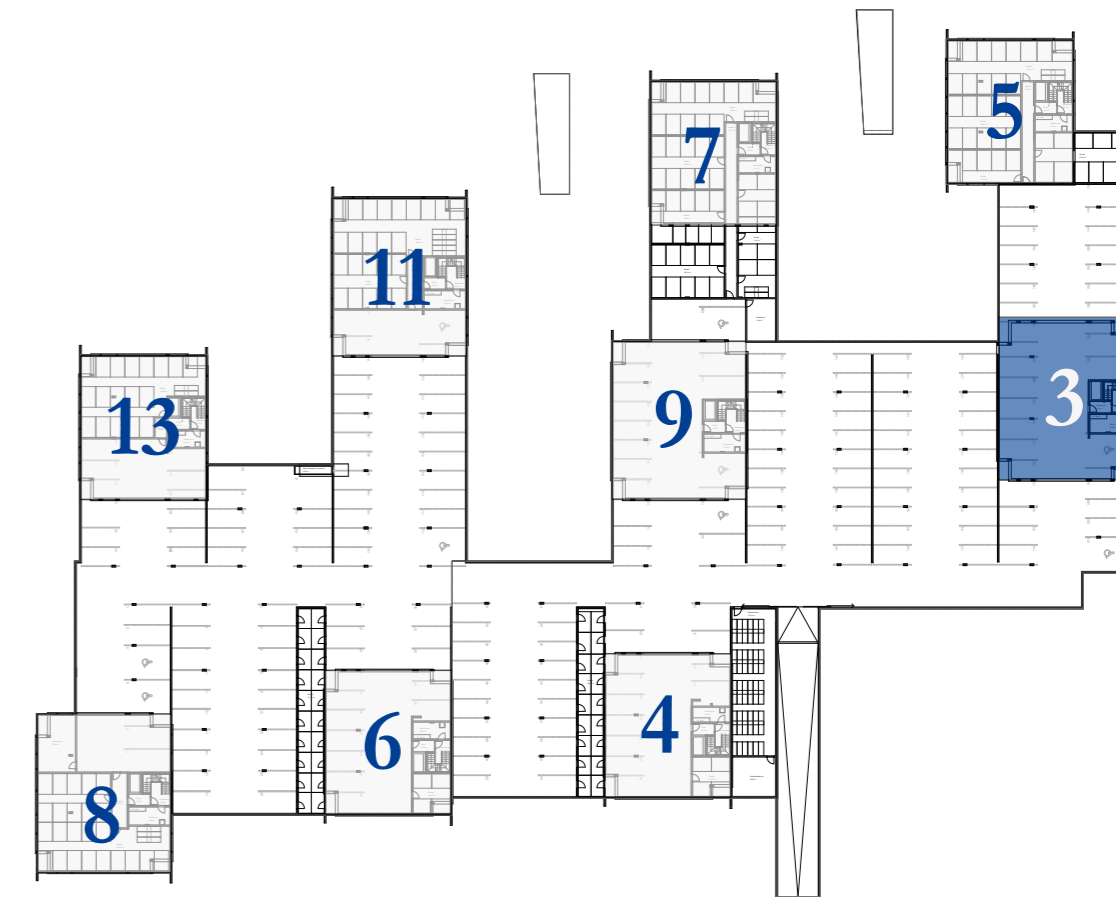
UTEAREAL

Parkeringskjeller

Området blir nærmest bilfritt, spesielt ned mot elva og mot barneskolen. Der idéen på bakkeplan har vært å ta elven inn i fellesområdet, har det i parkeringskjelleren vært som mål å holde elven ute. Den flomsikrede parkeringskjelleren, på mer enn 8 000 m², har over 200 plasser, og det er mulighet for lading av elbil.

En fremtidsrettet parkeringsløsning, som frigjør overflaten til flotte fellesarealer og grøntområder, og skaper et trygt og rolig uteområde for store og små.

Det vil også være boder på ca. 5 m² til hver leilighet i kjelleren, i tillegg til heistilgang som sikrer at du kan gå tørrskodd fra bilen til leiligheten.



Utomhusplan

Utendørs i Elveparken er det lagt stor vekt på å tilpasse grøntområdene til eksisterende terreng. Parkområder med vannspeil og bekker legger til rette for lek og aktivitet for store og små, og gir beboerne ulike soner å oppholde seg i utenfor husets fire vegger.

Bølgende gressflater, trær og hekker danner et behagelig landskapsrom mellom byggene. Gode avstander mellom husene gir solfylte fellesarealer som kan brukes i sammenheng med elva.

De to hobbyhusene plassert nedover mot elva blir en del av parkområdet, og vil være et rekreasjonstilbud mellom boligområdet og friområdene langs elva. Her kan man oppholde seg på godværsdager, ha mulighet for å lagre kajakk eller kano og benytte seg av et omkleddingsrom. De to hobbyhusene skal driftes i felleskap av alle sameiene gjennom Elveparken Driftsforening.

Fra Elveparken er det lett å koble seg på turstien Hønefoss Elvelangs, en litt over 7 km lang gangsti i regi av Turistforeningen. Turen tar deg gjennom en av distriktets vakreste reiser langs elvekanten i Hønefoss.





5

LEVERANSE-
BESKRIVELSE



Eiendommen fra a til å

PRIS

Pris fremkommer av vedlagt prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse. Restbeløp samt omkostninger innbetales per overtagelsesdato. Finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen skal fremlegges ved kontraktsinngåelse.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften beregnes til 2,5 % av andel tomteverdi og vil variere avhengig av leilighetsstørrelse. Dokumentavgiften vil derfor være meget gunstig og vil variere fra kr 6.075,- til kr 12.325,- pr. leilighet.

Etableringskostnader for sameiet kr 2.500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 525,-
Tinglysingsgebyr pr. pant kr 525,-
Grunnbokutskrift kr 230,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter leilighetens bruksareal (BRA).

Budsjetterte felleskostnader varierer fra ca kr 634,- til ca 1.285,- pr. mnd. avhengig av leilighetsstørrelse.

Dette skal dekke blant annet avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader (se budsjetterte felleskosnader).

I tillegg faktureres fra sameiet:
- Tilknytningsavgift til fibernett på kr 99,- pr. mnd. + evt. kollektiv TV/internett pakke
- Akonto oppvarming fra fjernvarme og av tappevann (se eget avsnitt om oppvarming) (årlig avregning 31.12)
- Akonto vann- og kloakkavgift (kr 70,- pr. kubikkmeter forbruk pr. 2018) (årlig avregning 31.12)

I tillegg kommer utgifter til:
- Evt. individuell TV/internettpakke
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk. Hver leilighet får egen strømmåler med eget strømabonnement
- Renovasjon kr 3.162,50,- pr. år faktureres til eier direkte

fra HRA
- Eventuell leie av ordinær p-plass i parkeringskjeller, kr 1.000,- pr. mnd. i 2018. P-plass klargjort for lading av elbil vil ha en høyere kostnad

Eiendomsskatt fastsettes etter at boligen er ferdigstilt. I henhold til gjeldene vedtak i Ringerike kommune er det ikke eiendomsskatt på nyoppførte boliger de første seks årene etter at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura fra sameiet sendes til den enkelte hvert kvartal. Fakturaen inneholder felleskostnader, tilknytningsavgift til fibernett, akonto varme, akonto varmtvann og akonto vann/avløp. Akontoinnbetalinger avregnes årlig 31.12.

Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader som er basert på erfaringstall. Det samme gjelder vedlagte budsjetterte felleskostnader.

Selger (Tronrud Eiendom AS) forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

BYGGEMÅTE

Bygget prosjekteres og bygges i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) med endringer 19. juni 2017 (i kraft 1. juli 2017).

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er ikke anledning til å ta boligen i bruk uten midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at midlertidig brukstillatelse foreligger. Det kan skje at ferdigattest blir gitt på et senere tidspunkt.

ADGANG TIL UTLEIE

Leilighetene kan fritt leies ut til boligformål.

REGISTERBETEGNELSE

Benterudbredden 3 vil fradeles som egen eiendom fra gnr. 39, bnr. 11. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert. Alle leilighetene er tildelt adresse.

FELLES UTEOMRÅDE

Det blir levert beplantning på området, men dette kan avvike i forhold til det som er vist på utomhusplan og illustrasjoner.

Flere gode kvaliteter er planlagt:
- Pent opparbeidet uteareal med hyggelige uterom
- Hobbyhus - hvor du kan oppholde deg på fine dager og mulighet for omkleddingsrom/garderobe
- Bryggeanlegg med direkte adgang til elven

Felles uteområde disponeres i felleskap av beboerne gjennom Elveparken Driftsforening.

ORGANISERING

Boligsameiet ligger innenfor området Elveparken. Elveparken vil bestå av 9 boligsameier med felles uteareal i tillegg til parkeringskjeller (anleggseiendom).

De 9 boligsameiene vil etter ferdigstillelse i fellesskap eie og være ansvarlige for drift av felles uteområde på eiendommen gnr. 39, bnr. 11 (tingsrettslig sameie).

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til Tronrud Eiendom AS.

VEI, VANN OG AVLØP

I prosjektet er det offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeidere og kostnader for tilknytning er inkludert i kjøpesummen.

SAMEIET BENTERUDBREDDEN 3

Sameiet Benterudbredden 3 vil bestå av 25 seksjonerte leiligheter.

Sameiet Benterudbredden 3 vil bli organisert i et felles sameie iht. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Den enkelte kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Alle leilighetene vil få bruksrett til sportsbod i parkeringskjelleren (som opprettes som en egen eiendom (anleggseiendom)).

Sameiet Benterudbredden 3 vil sammen med de 8 øvrige eierseksjonssameiene i Elveparken eie og være ansvarlig for drift av felles uteområde på eiendommen gnr. 39, bnr. 11 (tingsrettslig sameie).

Sameiet avholder årlig sameiermøte hvor det fremlegges regnskap og budsjett. Sameiet vil bli stiftet før overtagelse, og sameierne velger sitt eget styre som får ansvaret for å drive sameiet forsvarlig etter de retningsslinjer sameiermøtet fastsetter. Som kjøper av seksjon er du automatisk medlem i sameiet, og må forholde deg til sameiets vedtekter.

Byggebeskrivelse

UTBYGGER / SELGER

Tronrud Eiendom AS, org. nr. 942 984 154

HOVEDENTREPRENØR

Høyt & Lavt AS, org. nr. 986 565 817

TEKNINSKE ENTREPRENØRER

Rørlegger: Varme & Sanitær AS org. nr. 981 696 247

Elektro: Krøderen Elektro AS org. nr. 941 163 343

Ventilasjon: Bryn Byggklima AS org. nr. 984 005 288

FRAMDRIFT / OVERTAKELSE

Grunnarbeidene startet opp november 2017.

Estimert ferdigstillelse for Benterudbredden 3 er satt til juli 2019.

Estimert ferdigstillelse for siste byggetrinn av Elveparken er satt til 2. kvartal 2023.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbehold-

ene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene i henhold til dette er bortfalt/fracfalt. Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

UTOMHUSAREALER

Dersom utomhusarealene til Benterudbredden 3 ikke er ferdig ved overtakelse skal utbygger deponere et beløp (alternativt garanti) på oppgjørsmeglers klientkonto tilsvarende kostnadene inntil arbeidene er slutført. Renteinntekter på deponert beløp tilfaller selger.

HEFTELSE

Leiligheten overleveres heftelsesfri med unntak av de eventuelle heftelser det er avtalt at kjøper skal overta i henhold til kjøpekontrakt. På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Venligst ta kontakt med kontaktperson i Tronrud Eiendom AS for nærmere spesifisering av disse. Det er lovbestemt panterett til sameiet.

BRANNSIKRING

Alle leilighetene er sprinklet. I tillegg er de utstyrt med komfyrvakt, røykvarsler og brannslukningsapparat. Brannvarsling er knyttet mot et sentralt brannvarslingsanlegg.

BÆRESYSTEM / FUNDAMENTERING

Hovedbæring er stålsøyler/dragere og betongvegger. Etasjeskillere i betong (hulldekker).

YTTERVEGGER

Yttervegger bygges opp som bindingsverksvegg med fasadeplater, vindtetting, isolasjon og fuktsperre. Innvendig kledning med malte gipsplater. Det leveres ikke gerikter rundt vinduer/dører i yttervegg.

BALKONG

Balkongelementer av galvanisert stål med integrert avløp for overvann. Balkongdekker leveres med impregnerte terrassebord, med rekkverk av galvanisert stål.

UTVENDIG BESLAG

Alt beslag, som takrenner og lignende leveres lakkert.

ELEKTRISKE ANLEGG

400 volt strøm føres frem til hovedtavle og fordeles til hver leilighet. Det er egen strømmåler for hver leilighet. Sikringssskap er plassert i boden eller ved inngangsdøren inne i leiligheten.

Føring av ledninger er for det meste skjult i lettvegger og nedforinger, men installasjoner i bod og på betongvegger/himlinger og lydvegger mellom leilighetene kan i enkelte tilfeller være lagt åpent.

Det leveres LED-lys i alle innvendige fellesarealer.

LÅSESYSTEMER / RINGEANLEGG

Alle leiligheter har ringeknapp ved hovedinngang med calling. Det leveres tre sett nøkler til hovedinngangsdør/ inngangsdør til leilighet, samt to nøkler til postkasse. Leiligheter med egen inngang har ringeknapp utenfor.

RØRANLEGG

Leiligheten leveres med eget vannfordelingssskap med målere for forbruk kaldt vann, varmt vann og energi (gulvvarme).

VENTILASJON

Hver leilighet har eget ventilasjonsanlegg som sørger for balansert ventilasjon og varmegjenvinning. I leilighet 101, 103, 201, 301, 401, 501 og 601 er ventilasjonsanlegg plassert i kjøkkenhette. Service og filterbytte må besørges av den enkelte beboer.

OPPVARMING

Husene er tilknyttet fjernvarme og det blir behagelig vannbåren gulvvarme med termostatstyring i alle rom utenom soverom. Det leveres panelovner på soverom.

Det gjøres oppmerksom på at vannbåren gulvvarme har en øvre begrensning på ca. 22 grader romtemperatur. På ekstra kalde dager må man derfor påregne å supplere med annen varmekilde.

Vardar Varme varmer også opp tappevann til kjøkken og bad.

Kostnad for fjernvarme: Avregning av forbruk gjennomføres av Vardar Varme. Regningen sendes til sameiet som fordeler på den enkelte leilighet i henhold til forbruk. Jfr. Energilovens §5.5 skal fjernvarme leveres til en pris som ikke overstiger prisen for elektrisk oppvarming.

HEIS

Det er heis fra parkeringskjelleren og opp til etasjene.

BODER

Hver leilighet får bruksrett til en sportsbod (nettingbod) i parkeringskjeller. Egen lås må besørges av den enkelte beboer.

TRAPPER

Hovedtrapp er utført i betong, belagt med fliser. I tillegg etableres bitrapp. Trappene er rømningsveier for bygget.

HOVEDDØRER

Hovedinngangsdørene til leilighetene leveres med FG-godkjent lås, og tilfredsstillende brann og lydkrav mot korridorer.

SOLAVSKJERMING

Det leveres screen på solutsatte vinduer (ikke på fasader mot nord) i tråd med gjeldende bestemmelser på søketidspunktet.

POSTKASSER

Det leveres postkasser innendørs i trappegang ved hovedinngangen.

MILJØSTASJON

Avfall skal sorteres i henhold til HRA sine retningslinjer. Det blir etablert utvendig miljøstasjon ved nedkjøringen til parkeringskjelleren.

HEKSESOT

Heksesot (kjemisk sverting) kan oppstå i nye leiligheter. Det anbefales at det ikke benyttes stearinlys det første boåret. Selger er ikke erstatningspliktig for dette.

INNERVEGGER

Leilighetsskillevegger tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til lyd- og brannskillende konstruksjoner – utført som betongvegg eller isolert bindingsverksvegg med gipskledning.

VINDUER / VINDUSDØRER

Vinduer og vindusdører leveres med aluminiumsbelagt treverk utvendig. Innvendig blir det malt treverk. Det leveres energiglass med U-verdi i tråd med krav på søketidspunkt.

HIMLINGER

Det leveres himling med malte gipsplater. Over kjøkkeninnredning blir det innkassing for ventilasjonskanaler. Det kan også forekomme innkassing for sprinkling, ventilasjon, bjelker og søyler ellers i leiligheten.

INNREDNING

Det leveres takhøy kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno, som er 2,28 m høy. Det vil bli montert foring mellom overskap og himling for å unngå “støvsamler”. Innredningen har hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate i mørk farge. I standard kjøkkeninnredning leveres det integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenhette av type Fondue-E Slimlinemodell leveres i alle leiligheter, med unntak av leilighet 101, 103, 201, 301, 401, 501 og 601 hvor ventilasjonsanlegg er plassert i kjøkkenhette.

Baderomsinnredning fra Sigdal leveres med heldekkende servant, speil og innredning med skuffer og/eller skap.

INNVEDIGE DØRER / BELISTNING

Det leveres hvite, glatte innerdører. Karmer og lister (gerikter) leveres grunnet (hvite) fra fabrikk. Fotlister leveres i klassisk hvit eik, lakkert utførelse. Det leveres ikke taklister. Det blir synlig spikring på karmer og lister/gerikter. På yttervegg leveres ikke gerikter rundt dører/vinduer. Her leveres rette hjørner sparklet og malt.

SANITÆRANLEGG

Bad leveres med sluk i gulv, samt vegghengt wc, type Porsgrun Seven D med Monolith utenpåliggende sisterner. Dusj- batteri leveres med termostatstyring og øvrige batterier leveres som ettgrep.

Det avsettes plass for vaskemaskin og tørketrommel på bad/vaskerom. Tørketrommel må være av typen kondensrommel. For vaskemaskin leveres egen slangekran og avløpsrør.

ELEKTROINSTALLASJONER

Installasjon iht. NEK 400; 2014. Installasjonsomfanget i leiligheten blir vist på egen tegning. I boden leveres lampe i himling. Videre leveres lys i kjøkkenhette og en lysarmatur under kjøkkenskap.

TV / INTERNETT

Det er mulighet for tilkobling av fiber fra Fiber1 som leverer tjenester fra Altibox. TV-/internettpakker velges med individuelle avtaler pr. leilighet eller felles for hele sameiet. Det leveres ett kontaktpunkt for TV i stue.

PIPER

Leilighetene leveres uten pipe.

ROMBEHANDLING

Stue/kjøkken/soverom/bod:

3-stavs eikeparkett, klassisk hvit, lakkert utførelse, på gulv. Fotlist, klassisk hvit, lakkert utførelse, 15x45mm. Parkettgulv vil på enkelte steder deles med dilatasjonslist.

Malte gips- eller betongvegger i farge NCS 1603-Y31R.

Entré/bod:

3-stavs eikeparkett, klassisk hvit, lakkert utførelse. I leilighet 101 og 102 er det fliser på gulvet.

Malte gips- eller betongvegger i farge NCS 1603-Y31R.

Bad:

Fliser på gulv og vegger. Standard gulvflis er mørk gråmelert i størrelse 20x20 cm. Standard gulvflis i dusjsonen er mørk, gråmelert i størrelse 10x10 cm. Standard veggflis er hvit i størrelsen b x h= 40x20 cm.

Gjestetoalett:

Fliser på gulv. Standard gulvflis er mørk gråmelert i størrelse 20x20 cm. Malte vegger i farge NCS 1603-Y31R.





6

VIKTIG
INFORMASJON



Viktig informasjon

DIVERSE

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad, dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- Som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- Som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller,
- Som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selger gjør oppmerksom på at prosjektet har kommet så langt i utførelse at det er begrenset adgang for kjøper til å gjøre endringer.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva. tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihåndsoversiktstegninger i perspektiv, annonser, illustrasjoner, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Byggebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift på tidspunktet for byggesøknad.



AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av Bustadoppføringslova §§ 52 - 53. Ved avbestilling eller mislighold fra kjøpers side kan selger kreve et fast normaltapbeløp som skal tilsvare 5% av den samlede kjøpesum. Dersom selgers merkostnader og økonomiske tap overstiger dette normaltapbeløpet kan selger kreve dette av kjøper.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast

eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan allikevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtale-tidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Kjøper aksepterer at Tronrud Eiendom AS kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at selger vil tinglyse skjøtet på første kjøper. Selger vil forholde seg til første kjøper helt fram til overlevering og overskjøting er gjennomført.

FORSIKRING

Felleskostnader til sameiet Benterudbredden 3 dekker blant annet forsikring av bygget.

Vi gjør oppmerksom på at den enkelte beboer må ha egen innboforsikring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Tronrud Eiendom AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil oppgjørsmegler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kontaktperson i Tronrud Eiendom AS dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Prisliste

BUDGIVNING / BINDEDE KJØPSBEKREFTELSE

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

OPPGJØR

Alle oppgjør forbundet med kjøp av leilighet gjennomføres av DNB Eiendomsoppgjør, og alle innbetalinger skjer til Oppgjørsmeglers klientkonto. Dersom det stilles §47-garanti jfr. bustadoppføringslova, har selger rett til å få utbetalt kjøpers innbetalinger fortløpende, i henhold til §47-garantiens retningslinjer. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er oppgjørsmegler rapporteringspliktig. Megler er forpliktet til å gjennomføre en legitimasjonskontroll. Dersom ikke kjøper tilfredsstillers lovens krav til legitimasjon, eller det er mistanke om mistenkelige transaksjoner, kan oppg-

jørsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen, uten at selger holdes erstatningsansvarlig for de eventuelle konsekvenser dette vil kunne medføre. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

MEGLERTAKST

Vi anbefaler å raskt innhente en meglertakst som er en vurdering av den reelle markedsverdien av din egen bolig. Lokale meglere tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verddivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.



Vedtekter (foreløpig)

Sameiet Benterudbredden 3

VEDTATT XX.XX.XXXX

1.SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Benterudbredden 3. Sameiet ligger innenfor området Elveparken, og er ett av 9 boligsameier som over tid vil bli etablert innenfor området.

2.ORGANISERING AV SAMEIET – SEKSJONSEIERNES RÅDIGHET

2.1 Organisering og sameiebrøk

Sameiet består av totalt 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39, bnr. xxx i Ringerike kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen.

Alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonene

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruk av bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet i samsvar med formålet, og rett til å benytte

fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Anleggseiendommen (gnr. 39, bnr. xx – garasjeeiendommen) har tinglyst rett til å benytte takareal til tekniske installasjoner (for eksempel solenergi) og rett til adkomst på tak for vedlikehold av disse. Rettigheten innebærer også at anleggseiendommen kan fremføre nødvendig teknisk infrastruktur for slikt anlegg gjennom fellesareal.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Bod og parkering

Boder og parkering ligger i garasjeanlegget under sameiets eiendom. Garasjeanlegget utgjør en egen eiendom som ved stiftelsen av sameiet driftes av Tronrud Eiendom AS.

Sameiet er gjennom tinglyste rettigheter sikret rett til å leie 25 boder i garasjeanlegget.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget leies på de til enhver tid gjeldende vilkår. Hver seksjon har som hovedregel rett til å leie én parkeringsplass. Ved ledig kapasitet kan en seksjon leie flere plasser. Seksjonseiere med dokumentert behov for HC-plass har rett til å leie slik plass innenfor ledig kapasitet.

2.5 Uteoppholdsareal. Søppelhåndtering og gjesteparkering mv.

Sameiet har ikke uteoppholdsareal på egen eiendom. Gjennom tinglyste rettigheter har sameiet rett til å benytte hele uteoppholdsarealet på eiendommen gnr. 39, bnr. 11. Uteoppholdsarealet driftes og vedlikeholdes av Elveparken Driftsforening. Sameiet er pliktig medlem av driftsforeningen i henhold til tinglyst erklæring. De øvrige sameiene i prosjektet Elveparken har lik rett til å benytte uteoppholdsarealet, og er gjennom tinglyste erklæringer pliktige medlemmer av driftsforeningen.

Til uteoppholdsarealet hører plener, gangveier, beplantning, tekniske innretninger og utstyr, belysning, lekeplasser, kabelanlegg, ledningsanlegg, avfallsstasjoner og hobbybyhus mv.

Elveparken Driftsforening fastsetter regler for bruken av uteoppholdsarealet, herunder gjesteparkering og avfallsstasjoner. Det foreligger egne vedtekter for driftsforeningen som seksjonseierne skal sette seg inn i.

Ovennevnte rettigheter for sameiet fremgår av tinglyst erklæring av xx.xx.xxxx med dagboknr. xxx.

Uteoppholdsarealet skal overskjøtes til bruksrettsnaverne etter at samtlige boligsameier i Elveparken er ferdigstilt, og eies av disse boligsameiene i et tingsrettslig sameie.

3.VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og betoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder av inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Fellesareal

Alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg, slik som hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere på de vilkår som fremgår av eierseksjonsloven § 34.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal betale et fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til dette innkreves samtidig med betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med min-

dre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonom-

isk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3, maks 6 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Fortrinnsvis bør det være kun ett medlem fra hver seksjon. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er fastsatt i vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Styret skal stille med to representanter til årsmøte i Elveparken Driftsforening.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det finnes hensiktsmessig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en annen møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet og godkjent av Elveparken Driftsforening. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Vedtekter (foreløpig)

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningssansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget

om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Endringen skal i tillegg godkjennes av Elveparken Driftsforening.

17. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Elveparken Driftsforening

VEDTATT XX.XX.XXXX

1. NAVN OG EIERFORHOLD

Driftsforeningens navn er Elveparken Driftsforening.

Prosjektet Elveparken består av totalt ni eierseksjons-sameier med felles uteareal og én næringseiendom (parkeringskjeller) på eiendommen gnr. 39, bnr. 11 i Ringerike kommune, og senere fradelte parseller fra denne. Elveparken skal bygges ut i flere byggetrinn av Tronrud Eiendom AS (org. nr. 942 984 154). En oversikt over Elveparkens områdeplan følger som vedlegg 1 til disse vedtekter.

I henhold til tinglyste erklæringer har alle eierseksjons-sameiene eksklusiv rett til å benytte alt uteoppholdsareal og øvrige funksjoner på eiendommen gnr. 39, bnr. 11 i Ringerike kommune (Eiendommen). Alle eierseksjons-sameiene i prosjektet Elveparken er pliktige medlemmer av Elveparken Driftsforening (Driftsforeningen) i henhold til tinglyste erklæringer om pliktig medlemskap.

Anleggseiendommen (parkeringskjeller) gis en tinglyst rett til adkomstrett for å bruke anleggseiendommen og nødvendig vedlikehold av denne.

Eiendommen, gnr. 39, bnr. 11, eies av Tronrud Eiendom AS (org.nr. 942 984 154) så lenge utbyggingen av Elveparken pågår. Etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, skal Eiendommen overdras til eierseksjonssameiene som skal eie Eiendommen i et tingsrettslig sameie.

2. DRIFTSFORENINGENS FORMÅL OG ANSVAR

Driftsforeningen har som formål å legge til rette for at beboere i Elveparken kan benytte Eiendommen som eget uteoppholdsareal, og benytte nødvendige funksjoner på Eiendommen slik som forutsatt. Driftsforeningen er ansvarlig for at Eiendommen holdes i god stand.

Driftsforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av Eiendommen. Ansvaret omfatter drift og vedlikehold av uteoppholdsarealet, herunder plener, gangveier, beplantning, tekniske innretninger og utstyr, belysning, lekeplasser, kabelanlegg, ledningsanlegg mv. Videre omfatter ansvaret drift og vedlikehold av bygninger, herunder avfallsstasjoner, hobbyhus mv. Ansvaret omfatter også nødvendig utskiftning av bygningsdeler, beplantning, tekniske innretninger mv.

Rettslige disposisjoner over Eiendommen kan kun foretas av Tronrud Eiendom AS eller deres rettsetterfølgere. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Tronrud Eiendom AS eller deres rettsetterfølgere.

3. MEDLEMMENES PLIKTER OG RETTIGHETER

Alle eierseksjonssameiene (Medlemmene) er forpliktet til å rette seg etter Driftsforeningens vedtekter og alle vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Medlemmene blir aktive i Driftsforeningen etter hvert som eierseksjonssameiene blir stiftet.

4. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Driftsforeningen tilligger årsmøtet. To styremedlemmer fra hvert av Medlemmene i tillegg til en representant fra anleggseiendommen (garasjeeiendommen) utgjør årsmøtet. Øvrige styremedlemmer i Medlemmene kan møte som observatører. Årsmøtet skal ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Tronrud Eiendom AS har i tillegg rett til å utpeke én representant som har møte- og stemmerett på årsmøtet. Denne retten gjelder inntil siste byggetrinn i prosjektet Elveparken er ferdigstilt og overlevert, og Eiendommen er overskjøtet til Medlemmene.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i Driftsforeningen skal på forhånd varsle Medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling kan sendes per e-post.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas

med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre og revisor
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram
6. Styrets honorar

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Medlemmene ved styret. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Møteleder sørger for at det føres protokoll fra årsmøtet. Møteleder og én av de fremmøtte som velges av årsmøtet skal signere protokollen.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere av Driftsforeningens styremedlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. pkt. 4.

6. ÅRSMØTETS VEDTAK

For at årsmøtet skal være vedtaksdyktig må minst 50 % av Medlemmene være til stede. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert Medlem og representant fra anleggseiendommen har én stemme, slik at hvert eierseksjonssameie har én stemme.

Tronrud Eiendom AS har én stemme, men har samtidig vetorett når det gjelder vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Elveparken. Vetoretten gjelder frem til siste byggetrinn i Elveparken er ferdigstilt og samtlige boenheter og uteoppholdsareal er overlevert til sluttbrukerne.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet stemmer for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) endring av vedtektene, og
- b) tiltak som har sammenheng med Driftsforeningens bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre Medlemmers bekostning.

Årsmøtet kan ikke treffe avgjørelser som innebærer at det foretas rettslige disposisjoner over areal og funksjon som Driftsforeningen forvalter.

7. STYRET

Driftsforeningen skal ha et styre på 3 styremedlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være fordelt mellom Medlemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet for maksimalt to år av gangen. Styrelederfunksjonen skal gå på rundgang mellom Medlemmene.

Tronrud Eiendom AS har i tillegg til styremedlemmene rett til å utpeke én representant som har møte- og stemmerett på styremøter. Denne retten gjelder inntil siste byggetrinn i prosjektet Elveparken er ferdigstilt og overlevert, og Eiendommen er overskjøtet til Medlemmene.

Ved valg av styremedlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe alle

vedtak, og sette i gang ethvert tiltak som ligger innenfor Driftsforeningens formål, med mindre det følger av vedtektene at årsmøtet skal treffe beslutning. Styret er vedtaksført når minst 50 % av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Tronrud Eiendom AS har vetorett når det gjelder vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Elveparken. Vetoretten gjelder frem til siste byggetrinn og uteoppholdsareal i Elveparken er ferdigstilt og overlevert.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

8. REVISJON OG REGNSKAPSFØRSEL

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Driftsforeningens revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

9. VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Driftsforeningen skal sørge for at Eiendommen er i god stand. Beboerne i Elveparken skal oppfatte området som positivt, og det skal være rent, ordentlig og ryddig til enhver tid. Skader og slitasje skal utbedres så raskt

som mulig. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for Eiendommen og alle fellesfunksjoner, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

10. FELLESKOSTNADER

Driftsforeningen dekker alle kostnader til forsikring, drift, vedlikehold av og utskiftninger på Eiendommen.

Til dekning av felleskostnadene skal hvert Medlem betale en årlig kontingent som fastsettes av årsmøtet. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter Driftsforeningen har, og fordeles forholdsmessig på hvert av Medlemmene basert på antall boenheter i hvert Medlem. Betaling skjer forskuddsvis hvert kvartal.

Ved likviditetsbehov kan årsmøte vedta å kreve inn ekstraordinære kontingenter.

11. TVISTER

Eventuelle uenigheter mellom Medlemmene skal fortrinnsvis løses i minnelighet. Tvister avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Ringerike tingrett som verneting.

12. OVERGANGSREGLER

Utbygger Tronrud Eiendom AS ferdigstiller prosjektet Elveparken suksessivt, og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til disposisjon for Medlemmene. Driftsforeningens ansvarsområde vil

fortløpende bli utvidet i takt med utbyggingen av Elveparken. Tronrud Eiendom AS har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er ferdig opparbeidet, og dekker eventuelle kostnader i tilknytning til disse arealer. Tronrud Eiendom AS dekker ikke kostnader til ferdig opparbeidede arealer. Tronrud Eiendom AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering mv. innenfor Elveparken, herunder foreta tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Vedtektsbestemmelser som regulerer utbyggingen av Elveparken kan ikke endres uten samtykke fra Tronrud Eiendom AS. Ved motstrid går bestemmelser som ivaretar utbyggingen av Elveparken foran andre bestemmelser.

13. FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

Når Eiendommen overdras til Medlemmene skal ikke sameieloven gjelde mellom Medlemmene.

Vedlegg til vedtekter: Elveparkens områdeplankan fås ved henvendelse til kontaktperson i Tronrud Eiendom AS.

Ordensregler (foreløpig)

Sameiet Benterudbredden 3

VEDTATT XX.XX.XXXX

1. Disse ordensregler gjelder for Sameiet Benterudbredden 3.

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboerne i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom, og å holde ro og orden. Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de øvrige, ikke minst gjelder dette ved bruk av radio, TV og stereoanlegg. Spesielt i tiden 23.00 – 07.00 må aktsomhet og hensyn utvises. Spesielle arrangementer skal varsles, og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

3. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjodesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

4. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres på anvisst p-plass. Det er ikke anledning til å parkere på annet fellesareal. Parkeringsplasser på uteområdet er forbeholdt gjesteparkering/korttidsparkering.

5. Sykler skal bare parkeres på avsatt område eller i egen bod.

6. Området for miljøstasjon skal holdes rent og ryddig, og man skal se til at lokkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås. I tvilstilfeller legges avfallet i restavfall.

7. Det er ikke tillatt å mate fugler/ender el. på eiendommen eller uteområdet.

8. Vask/snørydding av terrasse må kun utføres på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo. Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av terrasserekker.

9. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager. All lufting av tøy på terrasse skal være på innsiden av rekkverk.

10. Det er tillatt med elektrisk grill på balkong/terrasse. Bruk av kullgrill og gassgrill tillates ikke på grunn av brannsikkerhet. Vis hensyn til naboene med tanke på lukt og grilllos.

11. Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr. Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre, og at de alltid holdes i bånd når de er utenfor egen leilighet. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å sette hund i bånd ute eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

12. Salg og fremleie av leilighet skal meddeles styret. Ved utleie skal skriftlig avtale opprettes hvor gjeldende ordensregler er en del av avtalen.

13. Disse ordensregler kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på sameiemøte.

Vedtatt på stiftelsesmøte av sameiet xx.xx.xxxx



Budsjetterte felleskostnader

Budsjettforslag for 25 leiligheter i 2019 (ett helt år)

Forsikring av bygget (ikke innbo til den enkelte)	35.000,-
Forretningsførsel	40.000,-
Revisjon	7.000,-
Vaktmester, fellesareal og andel uteområde	60.000,-
Vedlikehold av bygg og installasjoner, brannvarsling og ventilasjon	35.000,-
Kommunale avgifter: Vannmåler for fellesanlegg	1.000,-
Vedlikehold av heiser inkl. alarm	20.000,-
Innvendig renhold av fellesarealer	36.000,-
Strøm til lys og varme i fellesarealer	18.000,-
Leie og driftskostnader til bodområde	10.000,-
Vedlikehold av avfallsbrønner	8.000,-
Avsetning til fremtidig vedlikehold	20.000,-
Sum	290.000,-

(Prisnivå pr. 01.09.18)

Sum fordeles på totalt areal i Benterudbredden 3, som er 1.726 kvm. BRA. Dette deles igjen på 12 måneder som gir en kvadratmeterpris pr. mnd. på ca. kr 14,-.

Alle tall er beregnet ut fra et helt år. Budsjettet danner grunnlag for felleskostnadene som vil bli fordelt etter sameiebrøken og faktureres forskuddsvis hvert kvartal.

Budsjettallene vil bli behandlet på første sameiemøte, hvor alle vil bli innkalt.

Behandling av postene i budsjettet vil bli bearbeidet av styret.

I tillegg til felleskostnader faktureres fra sameiet:
- Fiberaksess på kr. 99 pr. mnd (inneholder ikke leveranse av TV og internett)
- Akonto oppvarming (fjernvarme og tappevann) (årlig avregning 31.12)
- Akonto vann- og kloakkavgift (årlig avregning 31.12)

Info til kjøpsbekreftelse

1) Kjøpstilbud skal inngis til selger.

2) Vi anbefaler at budgivers kjøpsbekreftelse har minst 24 timers akseptfrist.

3) Kjøpsbekreftelsen bør inneholde:
- Eiendommens adresse med leilighetsnummer
- Kjøpesum
- Budgivers navn, personnummer, adresse, e-post og telefonnummer
- Finansieringsplan og bankkontakt
- Eventuelle forbehold. Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart

4) Vær oppmerksom på at kjøpsbekreftelsen er bindende for budgiveren så snart det er mottatt av selger. Man skal derfor ikke legge inn kjøpstilbud på flere eiendommer samtidig.

5) Når et bud er akseptert av selger, er handelen kommet i stand.

6) Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrerett ved kjøp/salg av eiendom.

7) Det vil etter budaksept utarbeides fullstendige kontrakter. Inntil dette skjer vil kjøpsbekreftelsen tjene som kjøpekontrakt.

8) 10% av kjøpesummen betales ved undertegning av fullstendig kontrakt, og det resterende beløpet ved overtagelse av eiendommen. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

9) Kjøpsprisene på inngåtte kontrakter er faste frem til overtagelsen.

10) Selger forbeholder seg retten til å justere prisene på usolgte leiligheter.



KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Benterudbredden 3, leilighet _____, 3511 Hønefoss
Kjøpesum kr _____
Skriver kroner _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven)

Eventuelle forbehold _____

Akseptfrist _____ / _____ kl. _____ : _____

Hvis flere kjøpere gir bud på samme leilighet, vil leilighetene bli solgt etter prinsippet om åpen budrunde. Ta kontakt med våre selgere for mer informasjon.

Finansierungsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____
Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____
Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de betingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøpsbekreftelse kan scannes og sendes direkte pr. e-post til elveparken@tronrudeiendom.no, men du må samtidig ringe og forsikre deg om at det er mottatt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpsbekreftelse er bindende for budgiveren så snart det er mottatt av selger. Man skal derfor ikke legge inn kjøpsbekreftelse på flere eiendommer samtidig.

Når kjøpsbekreftelse er akseptert av selger, er handel kommet i stand. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av eiendom.

10% av kjøpssummen betales ved undertegning av fullstendig kontrakt og det resterende ved overtagelsen. Det kan ikke tas part i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

Kjøpeprisene på inngåtte kontrakter er faste frem til overtagelsen, men Selger forbeholder seg retten til å justere prisene på usolgte boliger.

Tilbyder er inneforstått med å måtte erstatte selgers økonomiske tap dersom kjøpsbekreftelse trekkes tilbake etter at det er akseptert av selger jfr. avsnitt om avbestilling i salgsoppgaven.

Informasjon om kjøper

Kjøper 1 _____ Kjøper 2 _____
Personnr. _____ Personnr. _____
Tlf. _____ Tlf. _____
E-post _____ E-post _____
Adresse _____ Adresse _____
Postnr. / sted _____ Postnr. / sted _____
Dato _____ Dato _____
Underskrift _____ Underskrift _____



Ståle Hjerpseth

Salgsdirektør

Tlf: 905 78 146

staale@tronrudeiendom.no

01.09.2018

Simen Ek Tomter

Eiendomsmegler

Tlf: 456 81 337

simen@tronrudeiendom.no