

attentus



NØKKELINFO

Adresse	Høgda Borettslag, 1820 Spydeberg
Prisantydning	Fra kr 1 476 000,-
Fellesgjeld	Fra kr 2 214 000,-
Totalt (pris + fellesgjeld)	Fra kr 3 690 000,-
Omkostninger	Kr 18 037,-
Felleskostnader	Fra kr 13 456,- pr måned
BRA / PROM	107 / 101 kvm
Soverom	Fra 2 til 3
Eierform	Borettslag
Boligtype	Enebolig
Byggeår	Ultimat 2020
Tomt	5 068 kvm / Eiet tomt
Energiattest	Oppvarmingskarakter Gul Energikarakter B
Oppdragsnummer	2199016
Partner / Eiendomsmegler MNEF	Vetle Just Kvammen Tlf. 98 23 96 05 vjk@attentuseiendom.no
Meglerselskap	ATTENTUS EIENDOMSMEGLING Follo Eiendomsmegling AS Org.nr. 991 083 499 Rådhusgata 17, 1830 Askim Nordbyveien 15, 1423 Ski Rådhusplassen 27, 1430 Ås

Spydeberg // 8 nye og moderne eneboliger i borettslag // alt på ett plan // god standard // carport // lave kjøpsomk.

På Høgda i Spydeberg skal det nå oppføres 8 nye og romslige eneboliger med alt på ett plan. Kort gangavstand til alle sentrumsfasiliteter og herlig utsikt over kulturlandskapet.

Eiendommen ligger sentralt, men likevel vil man oppleve området som tilbaketrukket, stille og landlig; rett og slett det beste av to verdener.

Boligene vil leveres med god standard og vil fremstå som svært attraktive. Det vil også bli gitt gode muligheter for individuelle tilpasninger og tilvalg.











Illustrasjonsbilde fra boligtypen, standard vist kan avvike fra standardleveransen



LØKENVEIEN

HØGDA

HUS 1
122,8 m²

92,4 m²

P

HUS 2
122,8 m²

92,4 m²

P

P

HUS 5
122,8 m²

92,7 m²

P

HUS 3
122,8 m²

92,4 m²

P

HUS 6
122,8 m²

88,6 m²

P

HUS 4
122,8 m²

78,8 m²

P

341 m²

HUS 8
122,8 m²

P

HUS 7
122,8 m²

89,2 m²





Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Beliggenhet

Boligene vil ligge attraktivt med sentrumsnær og landlig beliggenhet på Høgda i Spydeberg. Gåavstand til indre del av sentrum.

Servicetilbud:

Spydeberg sentrum ligger noen få minutters gange unna med gang- og sykkelvei hele veien. Spydeberg sentrum har alt av hva et sentrum kan by på, blant annet bank, post i butikk, lege, tannlege, butikker, helsestudioer, restauranter, svømmehall, idrettsanlegg, skatepark, hundepark og kunstgress, allaktivitetshus, Grinitun, m.m. I sentrum ligger også Hovin skole. Her går elever fra 1 til 7 klasse. Ungdomsskolen med elever fra 8 til 10 klasse ligger også i nærheten. Med boligområdets nære beliggenhet til friområder har man gode muligheter for forskjellige former for friluftaktiviteter.

Kommunikasjon:

Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo. Veiforbindelsen fra Spydeberg til Oslo er hovedsaklig langs europavei.

Litt om Spydeberg:

Spydeberg er ei lang og smal bygd langs Glommas vestre breidd. På et areal på 142 km² bor nå ca 5700 innbyggere. Etter at E-18 og jernbanen ble anlagt tvers gjennom byen, har byen etter hvert utviklet seg til det handelssentrum det er i dag. Her finner vi differensierte vare- og tjenestetilbud. Spydeberg har knyttet til seg en

rekke industribedrifter til de sentrale områdene mellom Spydeberg sentrum og Knapstad. I Spydeberg finner vi også et aktivt landbruk og mange små og mellomstore bedrifter.

Adkomst

Fra Oslo: Følg E18 fra Oslo mot Askim. Ved Knapstad følger du skilt til Spydeberg og følger Osloveien mot Spydeberg. Når du kommer til Spydeberg følger du veien igjennom Spydeberg sentrum og svinger første vei til høyre etter Esso-stasjonen. Ta så første vei til venstre, Høgda. Prosjektet vil ligge på høyre side av veien. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Attentus Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

Innhold

1. etasje (107 kvm BRA/101 kvm P-rom): Entré, 2 soverom (mulighet for 3 som tilvalg), bad/wc/vaskerom, allrom med stue/spisestue/kjøkken og teknisk rom/sportsbod med utvendig adkomst.

Alle rom inngår i beregning av P-rom foruten teknisk rom/sportsbod. Generell info: Det er bruken av rommet ved befarings, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Standard

Boligene har en interiørmessig gjennomgående god standard på utstyr og innredning, hvor det er lagt vekt

på kvalitet på materialer og en god og funksjonell planløsning.

Innvendige overflater:

Gulv:

Parkett. Eik "Concerto" fra Boen. 3-stav hvitpigmentert eik
Flis i entre og i sportsbod (teknisk rom); 60x60 cm lys grå/lys beige

Innvendig vegg:

Veggoverflate er Smartpanel "Trend" i med fargen klassisk hvit NCS S 0500-N.

Innvendig tak:

Takoverflate er MDF type "Trend". Slette plater.

Innerdører:

Innvendige dører leveres ferdig overflatebehandlet med flat terskel. Dørblad "Unique 01L" fra Swedoor i hvitt. Døren leveres med låskasse og vrider. Alle dørterskler leveres i eik farge.

Bad:

Flislagt bad med dusjhjørne, speil, skap, vegghengt toalett og varme i gulv.

Kjøkken:

Boligene leveres med et tidsriktig og godt utstyrt kjøkken fra Ikea. Hjørneskapet har en praktisk karusell

EIENDOMSOPPLYSNINGER

mens skapet under vasken er oppsatt for avfallssortering. Belysning under overskapene samt skap- og skuffeinneordning.

Hvitevarer:

Hvitevarepakke fra Electrolux, eller tilsvarende. Kjølfrysenskap ENN281EOW, eller tilsvarende.

Uttreksventilator LFP216W, eller tilsvarende. Induksjon koketopp HOI620S, eller tilsvarende. Varmeluft stekeovn EKB400X, eller tilsvarende. Oppvaskmaskin ESL5205LO, eller tilsvarende.

Individuell tilpassing

Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilpasninger og tilvalg. Vedlagt salgsoppgaven følger gjeldende tilvalgsmenyen med priskonsekvens. Det tas forbehold om at tilvalgsmuligheter vil bli begrenset etter hvert som arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Beskrivelse av bebyggelse

Boligene leveres "lukket" av ABChus, mens innvendige og utomhus arbeider utføres i regi av utbygger. Boligene leveres iht. Byggeteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11. juni 2018. Vedlagt salgsoppgaven følger utbyggers leveransebeskrivelse med detaljert beskrivelse av byggemåte.

Oppvarming

Boligene har god varmeøkonomi med følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme i bad/wc/vaskerom og flislagt del av entré.
- Egen tegning med lys og punktplassering følger vedlagt salgsoppgaven.
- Peisovn av type Peisovn Jøtul F 162 eller lignende med lik kvalitet.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Kardia, type Kompakt.

Luft/luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme, smarthusløsninger, m.m. kan leveres som tilvalg.

Beskrivelse av fellesarealer

Hver bolig vil få et eget areal med eksklusiv bruksrett. Et situasjonskart vedlagt salgsoppgaven indikerer hvilket areal dette er og ca størrelse. Hele tomten er eid av borettslaget og oppgitt til å være totalt 5 068 kvm, ihht. kartverket.

Markterrasse og platting ved inngangsparti bygges i impregnert trevirke. Et utbygg til boligen med mønt tak bidrar til å gi en lun og skjermet uteplass på terrassen. Her kan lange, varme sommerkvelder nytes.

Tomten rundt boligene vil opparbeides med stedlige masser og med gressplen i front av boligene. Avdeling mellom boligene med egnede busker. Gårdsplassene er ferdig gruset.

Parkering / garasje

Parkering i carport, som bygges som en forlengelse av

boligene med inngang til teknisk rom/sportsbod. Trespiler på bakvegg og en langside. Carporten kan bestilles med lukket sportsbod på 5 kvm som tilvalg.

Elbil ladestasjon med egen kurs/sikring kan også leveres som tilvalg.

Adgang til utleie / dagens leieforhold

Det er et grunnleggende prinsipp at den som eier andelen i borettslaget også skal bo i boligen. Bor man i boligen selv, kan man ta inn i sin husstand hvem man vil. Dessuten kan man overlate bruken til nærstående uten selv å ha bodd i boligen først.

Dersom man selv har bodd i boligen, eller nærstående har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan man overlate bruken (altså leie ut) til andre i inntil tre år. Andelseieren kan ellers leie ut uten tidsbegrensning dersom andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Å overlate bruken av boligen til andre krever styrets samtykke. Se også borettslagets vedtekter.

Organisasjonsform

Prosjektet blir organisert som et borettslag. Dette er en trygg og god boform som de fleste kjenner til. Borettslaget er et selskap som eies av de som bor der - andelseierne eier bygninger og tomt i fellesskap. Det er borettslaget som står ansvarlig for ytre vedlikehold av

EIENDOMSOPPLYSNINGER

bebyggelsen samt å holde fellesarealer og uteområder i god stand. Selskapet velger et styre som står for den daglige driften av borettslaget i samråd med selskapets forretningsfører USBL. Som andelseier drar du nytte av boligbyggelagets stordriftsfordeler når det gjelder forsikringsordninger, telefon, strøm og finansiering.

Beskrivelse av borettslaget

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i borettslagets stiftelsesdokument med vedtekter, budsjettforslag, utregning felleskostnader per måned og utregning kapitalkostnader som følger vedlagt. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om dyrehold og bruk av fellesarealer.

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL - region Follo/Østfold

Løpende kostnader

- Felleskostnader utgjør ca kr 13 500,- pr. måned. Dersom man velger å innfri sin andel av fellesgjelden vil felleskostnadene kun bestå av driftsutgifter. Nøyaktig månedlig felleskostnad pr bolig fremgår av vedlagte prisliste. Borettslaget er nyetablert. Som alltid i nyetablerte borettslag vil det ta noe tid før man finner det endelige og korrekte nivået på felleskostnadene.

Nevnte felleskostnader må derfor ansees som ca angitt.
- Kommunale avgifter er anslått av kommunen til å være kr 12 874,- i 2020 basert på et forbruk av vann/kloakk på 150 m³. Det vil installeres vannmåler og avgiftens størrelse er avhengig av eget vannforbruk.
- Stipulert strømforbruk kan ikke fastsettes da boligene enda ikke er ferdig bygd.
- Kostnad for innboforsikring kan ikke fastsettes da boligene enda ikke er ferdig bygd.

Felleskostnader inkluderer

Blant annet forretningsførsel, felles bygningsforsikring (ikke innbo), renovasjon, snømåking, strøing og gressklipping, nedbetaling av fellesgjeld, kabel-tv, bredbånd og diverse vedlikehold. Se regnskap for detaljer.

Vi gjør oppmerksom på at en evt. renteendring på lån vil kunne medføre høyere felleskostnader. Det samme gjelder planlagt vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger eller lignende. Verken selger eller forretningsfører er kjent med planer om ekstraordinære tiltak.

Økonomisk fordeling av felleskostnader

Nøyaktig økonomisk fordeling av de månedlige felleskostnader pr bolig fremgår av vedlagte prisliste.

Andel fellesgjeld

Nøyaktig andel fellesgjeld pr bolig fremgår av vedlagte prisliste. Borettslaget har planlagt å ta opp et fellesgjeldslån i DNB med flytende rente på 3% (pr

11.11.2019) og med 30 års nedbetalingstid, ihht. gjeldende lånetilbud.

Sikringsfond

Borettslaget vil bli medlem i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende som sikrer andelseier mot å bli ansvarlig for andres mislighold av felleskostnadene.

In-ordning

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtakelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres to ganger i året med minimum kr. 100 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Prislisten har kolonne for henholdsvis fellesgjeld og andel egenkapital.

Avdragsfrihet fellesgjeld

Det er ikke avdragsfrihet på borettslagets fellesgjeld.

Servitut / rettigheter

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader iht borettslagslovens §5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G.

Servitut/rettigheter er registrert på hele eiendommen. Det vil/kan i tillegg tinglyses bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene før overtagelse.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert etter gjeldende reguleringsplan for Høgda, gbnr. 27/20 m.fl (ikraftredelsesdato: 13.6.2018) og etter gjeldende kommuneplan for perioden 2016-2028. Eiendommen er her godkjent utnyttet til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse. Utbygging av området nordvest for eiendommen til offentlig eller privat tjenesteyting må påregnes, konferer megler. Reguleringsplanen og kommuneplanen med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei / vann / avløp

Privat vei. Offentlig vann. Offentlig kloakk. Private stikkledninger.

Ferdigattest / brukstillatelse

Selger besørger ferdigattest for arbeidet som utføres. Minimum midlertidig brukstillatelse må foreligge før endelig overtagelse og er selgers ansvar.

Stipulert overtagelse

Byggstart besluttes så snart det er solgt 6 boliger. Estimert ferdigstillelse med forbehold om kommunens føringer er ultimat 2020.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil senest 4 måneder før ferdigstillelse av boligene meddele kjøperne skriftlig om overtakelsesmåned og senest 30 dager før ferdigstillelse endelig overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Oppgjør

Selger forutsetter at kjøper innbetaler fullt oppgjør (kjøpesum + omkostninger) til meglers klientkonto slik at disse står på konto senest dagen før overtagelse. På samme tidspunkt skal kjøpers eventuelle pantedokument være megler i hende. Det betales ikke forskudd.

Finansiering

10 % av totalprisen innbetales ved oppstart av grunnarbeider (dog først så snart lovpålagt garanti iht

Bustadoppføringslova er stilt). 20% dersom kjøper er å regne som profesjonell, det skal i så tilfelle inngås kontrakt etter avhendingsloven.

Beløpet må være fri kapital, dvs at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medføre at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til §47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Resterende del av kjøpesum + omkostninger betales til overtagelse overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot garanti for tilsvarende beløp, jf. Bustadoppføringslova § 47.

Info om budgiving

Etter at forkjøpsretten er avklart: Boligene selges til faste priser og etter "førstemann-til-mølla"-prinsippet.

Som budgiver hos Attentus Eiendomsmegling kan du kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette betyr at du som budgiver må akseptere at deler av budet kan bli fremlagt for øvrige budgivere. Forøvrig vises til forbrukerinformasjon om budgiving.

I henhold til ny forskrift om eiendomsmegling skal alle budrunder skje skriftlig etter 1. januar 2014.

Oppdragsgiver er ikke forbruker, og regelen om 24 timers budfrist får derved ikke anvendelse ved dette salget.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Lovgivning

Boligene selges ihht. Bustadoppføringsloven. For kjøp av juridiske personer (ASer) eller kjøp i investeringsøyemed, vil det ikke bli inngått avtale etter Bustadoppføringsloven, men Avhendingsloven, fordi Bustadoppføringsloven gjelder i forbrukerkjøp - bolig til eget bruk.

Utbygger stiller entreprenørgaranti ihht. Bustadoppføringslovens §12. Garantien er 3% av kjøpesummen frem til overtakelse og økes til 5% av kjøpesummen og varer deretter i 5 år etter overtakelse.

Alle eiendomsmeglerforetak er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Adresse

Høgda Borettslag, 1820 Spydeberg

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt da leilighetene er nye. Skatteetaten skriver følgende om formuesverdi: Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt ved utgangen av inntektsåret) utgjør 25 prosent (2019) av den beregnede markedsverdien (boligverdien). Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 90 prosent (2019) av den beregnede markedsverdien.

Prisantydning

Se vedlagte prisliste.

Omkostninger

Se vedlagte prisliste.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at leiligheten selges til prisantydning.

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

Selger

Elyseon AS

Ansvarlig megler

Vetle Just Kvammen
Tlf. 98 23 96 05
vjk@attentuseiendom.no

Betegnelse

Gnr. 427, Bnr. 20 i Indre Østfold kommune.
Andel i Høgda Borettslag (under etablering)

Dato for godkjent salgsoppgave

Salgsoppgaven med vedlegg er godkjent av selger 07.02.2020.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse, tilvalgsmeny, tegninger, situasjonskart, energiattesten, stiftelsesdokument med

vedtekter, budsjettforslag, utregning felleskostnader per måned og utregning kapitalkostnader følger vedlagt. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Forbehold

Selger tar forbehold om endelig godkjenning i kommunen, tilfredsstillende finansiering for prosjektet samt forhåndssalg av minimum 6 av boligene før igangsettelse.

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

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

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av p-plasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over boder.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligene og størrelsen på disse kan tilsi at arealet ikke inngår som Prom i boligen.

Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3Dbildene.

Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å

vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, fremdrift i prosjekt og byggearbeid.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Det tas i forbehold om endringer som følge av offentlige behandling.

Flere av de tekniske installasjonene krever

inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i- rør system, fordelerskap, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Arealene oppgitt i salgsoppgaven er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Arealene oppgitt i salgsoppgaven er også angitt i primærromareal (P-ROM). Vær oppmerksom på at det er bruken av rommene som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette innebærer at et rom kan klassifiseres som P-rom selv om rommet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold etter byggeforskriftene. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Mål på tegningene er veiledende, mindre avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering og målavvik.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/

EIENDOMSOPPLYSNINGER

prospekt.

Videresalg før overlevering

Salg av kontraktsposisjonen er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til første kjøper. Transportgebyr for videresalg utgjør kr 30 000,-.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

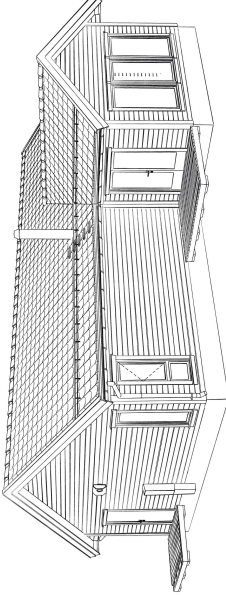
Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers ansvar ved avbestillingen - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

VEDLEGG

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

- Flis
(Tile)
- Veranda
(Terrace)
- Ventilasjonsskuffe / nedsettet himling
(Ventilation box / lowered ceiling)
- Gass- og røykfritt
(Gas and smoke proof)
- Brannkrev. Vegger må ikke brytes med angrensningsforinger
(Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)
- Brannprosjekteringslinje
(Fire design line)

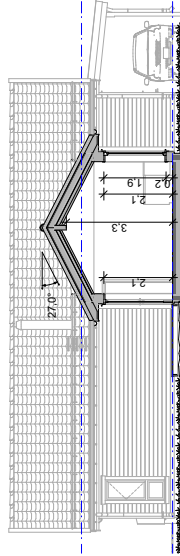
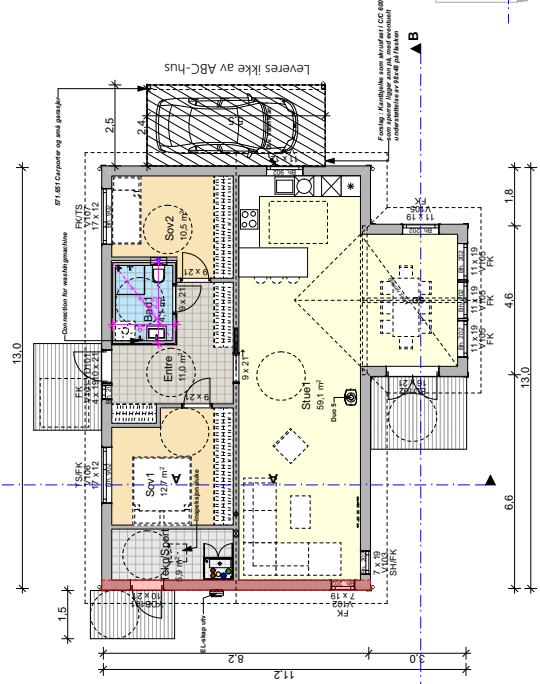
INFO:
02.09.2019 - Røpse til sportsbod 1,5 m bredde
02.09.2019 - Sv2 i midu 17x12 FK/TS flyttet til langvegg mot nordvest (litt til
prosjekturering)
02.09.2019 - Brannprosjekter fasade Nord-vest
02.09.2019 - Carport tegnet inn men leveres ikke av ABC-hus
- Røpse/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABC-hus sin leveranse.



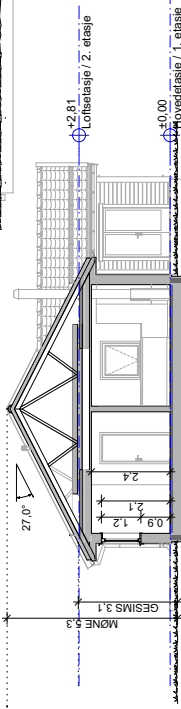
REV	REVISJON	SKN	TAD	REV DATO
S				
R				
O				
P				
N				
M				
L				
K				
J				
H				
G				
F				
E				
D				
C				
B				
A				02.09.2019

F	Byggeskillingstegninger	BS
E	Kontrakttegning	BS
D	Teknisk utredning	BS
C	Tilbudsnotat (Seksjon 1109)	BS
B	Skisseprosjekt (Seksjon 1109)	BS
A	Husprosjekt 2019	BS
	Prosjektnummer	ALK 2019
	Byggherrens navn	abc hus
	Tilbyrskriver	Kommune
	Adresse, Postnummer, Stedsnavn	+
	Prosjektinfo	02.09.2019 - 15.48 REV 6.1 - 02.09.2019
		- v1 - Rev A - 2019
		2019 Linnås (S)
		A3
		10

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

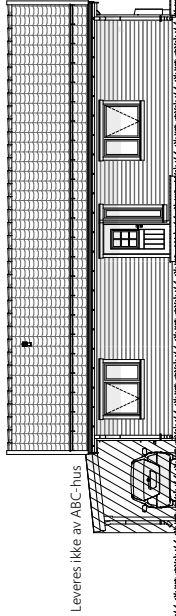


BRA (Bruksareal)	107.7
BRA Hovedetasje	107.7 m²
BYA (Babygd Areal)	122.8
BYA	122.8 m²
Grunflate	120.3
Grunflate	120.3 m²

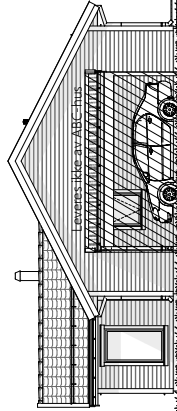


F	Byggeskillingstegninger	BS
E	Kontrakttegning	BS
D	Teknisk utredning	BS
C	Tilbudsnotat (Seksjon 1109)	BS
B	Skisseprosjekt (Seksjon 1109)	BS
A	Husprosjekt 2019	BS
	Prosjektnummer	ALK 2019
	Byggherrens navn	abc hus
	Tilbyrskriver	Kommune
	Adresse, Postnummer, Stedsnavn	+
	Prosjektinfo	02.09.2019 - 15.48 REV 6.1 - 02.09.2019
		- v1 - Rev A - 2019
		2019 Linnås (S)
		A3
		10

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Fasade Nord-Øst



Fasade Syd-Øst

Eksisterende terreng

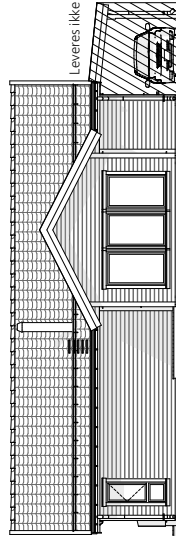
Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

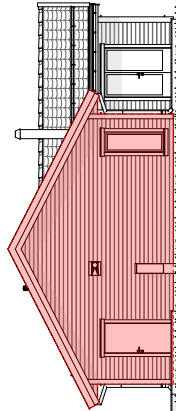
FI Namn: 8000-01-890 - Linnea (S) - v1 - Rev. A - Hus2 - 02.09.2019.pln

F	Byggeseddeltegninger	BS
G	Gravplan	BS
D	Teknisk utforming	BS/PO
C	Tilbudskontroll (Søkkliste 1:100)	BS
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS
A	Husavtegning 2019	BS ALK 2019
Prosjektnummer		
abc hus		
Tilskuddsnummer		
Kommune		
Adresse, Postnummer, Stedsnavn		
Fasade 1		
Fasade 2		
2019 Linnea (S)		
02.09.2019 - 12.48 REV. 01 - 02.09.2019		
- v1 - Rev. A - 8000-01-890		

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Fasade Syd-Vest



Fasade Nord-Vest

Eksisterende terreng

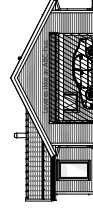
Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

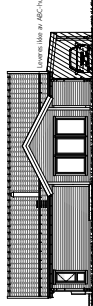
FI Namn: 8000-01-890 - Linnea (S) - v1 - Rev. A - Hus2 - 02.09.2019.pln

F	Byggeseddeltegninger	BS
G	Gravplan	BS
D	Teknisk utforming	BS/PO
C	Tilbudskontroll (Søkkliste 1:100)	BS
B	Skisseprosjekt 8000-01-01	BS
A	Husavtegning 2019	BS ALK 2019
Prosjektnummer		
abc hus		
Tilskuddsnummer		
Kommune		
Adresse, Postnummer, Stedsnavn		
Fasade 3		
2019 Linnea (S)		
02.09.2019 - 12.48 REV. 01 - 02.09.2019		
- v1 - Rev. A - 8000-01-890		

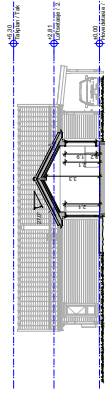
6



Fasade Syd-Øst



Fasade Syd-Vest



BYA	122,8
122,8 m²	

Grunnflate	
Grunnflate	120,3
120,3 m²	

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

[illegible]

File Name: 8000-01-890 - Linnea (S) - v1 - Rev.A - Hus2 - 02.09.2019.pln

Høgda

leveransebeskrivelse

Husene på Høgda er levert «lukket» av ABChus, mens innvendige og utenom hus arbeider utføres i regi av utbygger Elyseon AS.

Grunnarbeider

Plate på mark. Støpt betonggulv med isolasjon og radonsikring mot grunn iht. forskriftskrav. Isolerte ringmurselementer.

Utvendig utforming og yttervegg

- Liggende dobbelfas panel
- Grunnet og fabrikkmalt ett strøk i farge hvit
- Utlekking for lufting av kledning
- Vindtettplate og vind sperreduk
- Bindingsverk 36x198
- 200mm mineralull
- Dampspærre
- Lekt 48x48
- 50mm mineralull

Yttertak

- Betong takstein. Dobbelkrum sort.
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Undertaks duk
- Impregnert trefiberplate, 18mm, montert på overkant sperrer
- Sperretak som bærende takkonstruksjon
- Det leveres stigtrinn på tak opp til pipe
- Det leveres snøfanger på tak.
- Takrenner og nedløp i hvitt. Bordtakbeslag og Israftbeslag er sorte.
- Mineralull 300mm
- Dampspærre
- Nedforingslekte
- Gipsplate/MDF

Vinduer og Ytterdører

- Inngangsdør er «Michigan» fra Swedoor
 - Dørblad med forsikringsgodkjent (FG) lås og håndtak
- Farge ytterdør innside; hvit

- Farge ytterdør utvendig; sort
- Verandadør og dør til teknisk rom
 - Dørblad til teknisk rom med forsikringsgodkjent (FG) lås og håndtak
- Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet i det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset

Bjelkelag og etasjeskiller

- Bjelkelaget prosjekteres og dimensjoneres i henhold til gjeldende toleransekrav med
 - På bjelkelag leveres fuktbestandige sponplater
 - I våtrom leveres nedsenket bjelkelag
 - Komplettering bjelkelag
 - Isolasjon 150mm
 - I himling leveres gipsplater/MDF på nedforede lekter (40x48mm)
- Drager
 - Innvendige dragere leveres skjult der dette er angitt på tegningen, ellers leveres synlig drag i laminert gran som kles med gipsplater/MDF.

Innvendige overflater

- Gulv
 - Parkett. Eik «Concerto» fra Boen. 3-stav hvitpigmentert eik

Innvendig vegg og tak

- Veggoverflate er Smartpanel «Trend» i hvitt.
- Veggfarger innvendig klassisk hvit NCS S 0500-N
- Takoverflate er MDF type «Trend». Slette plater.
- Isolasjon innervegger; 70mm isolasjon

Flis i entre og i sportsbod (teknisk rom); 60x60 cm lys grå/lys beige

Listverk

- Type listverk rundt vinduer, dører og langs gulv; slett. Farge NCS S 0-500-N klassisk hvit
- Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging av listverkets overgang til tak, vegg og gulv inngår ikke i vår leveranse.

Innerdør

- Innvendige dører leveres ferdig overflatebehandlet med flat terskel. Dørblad «Unique 01L» fra Swedoor i hvitt. Døren leveres med låskasse og vrider. Alle dørterskler leveres i eik farge.

Kjøkken

Huset kommer med et tidsriktig og godt utstyrt kjøkken fra Ikea. Det er godt med skap. Hjørneskapet har en praktisk karusell mens skapet under vasken er oppsatt for avfalls sortering. Belysning under overskapene samt skap- og skuffeinneordning. Hvitevarer kommer fra Electrolux blir levert av XL-bygg. Kjøl-fryseskap ENN281EOW. Uttreksventilator LFP216W. Induksjon koketopp HOI620S. Varmluft stekeovn EKB400X. Oppvaskmaskin ESL5205LO.

Bad

- Dusjhjørne
- Flis
- Speil, skap
- Vegghegt toalett
- Varme i gulv. Innstøpt varmekabel med termostat

Entre

- Flis. 60x60 cm i farge lyse grå / lys beige
- Varme i gulv. Innstøpt varmekabel med termostat

Energi

- Peisovn Jøtul F 162
 - karakteriseres av sitt stramme uttrykk og tre stødige ben som gir ovnen et lett og moderne preg. Ovnen er egnet for fyring på lav effekt. Den brenner optimalt allerede fra 3 kW. Den har en praktisk askeløsning, plass til vedlagring under, spesialglass som holder sideglassene rene, og den leveres med en tilpasset glassplate på gulvet.
- Kardia Kompakt med balansert ventilasjon
 - I et kompakt skap i teknisk rom finner du en komplett ventilasjonsenhet, varmtvannsbeholder og kobling for vann og strøm. Ventilasjonen holder en justerbar temperatur i huset. Varmtvannsbeholderen er en OSO saga xpress SX150 med 2 varmeelementer og 150l kapasitet.

Teknisk standard

Huset leveres iht. Byggeteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11. juni 2018.

Carport

Carport bygges i forlengelse av huset med inngang til teknisk rom / sportsbod. Bygdes med spiler på bakvegg og en langside. Bygges i umalte impregnerte materialer. Tak tekkes med papp og standard nedløp, renner og beslag som huset.

Elektro

Stue; 48 m2

- Stikkontakt dobbel
- Stikkontakt enkel
- Røykvarsler
- 1 stk Bryter
- 2 stk Dimmer til lyspunkt
- 2 stk Komfyrstikk
- 1 stk 6 veis kontakt og tomboks TV

- 6 Downlights gyro LED Hvit Lyspunkt ved tak

Entre, 9m2

- Stikkontakt dobbel
- Ringeklokke
- Dimmer til lyspunkt 4 Downlights gyro LED Hvit
- Varmekabler - Basis Varmekabel 1250

Tek/bod; 6,2m2

- Komplettering med standard utstyr
- Stikkontakt dobbel
- Røykvarsler
- Bryter
- Lyspunkt i tak
- Tilkobling teknisk unit

Bad; 4,1 m2

- Badekabin uten vask/tørk
- Varmekabel i gulv med termostat
- 4 downlights med dimmer
- Lys i speil
- Strømpunkt ved speil

Soverom; 12,7m2

- Stikkontakt dobbel Bryter
- Lyspunkt i tak - Varmeovn på vegg

Soverom; 10,5m2

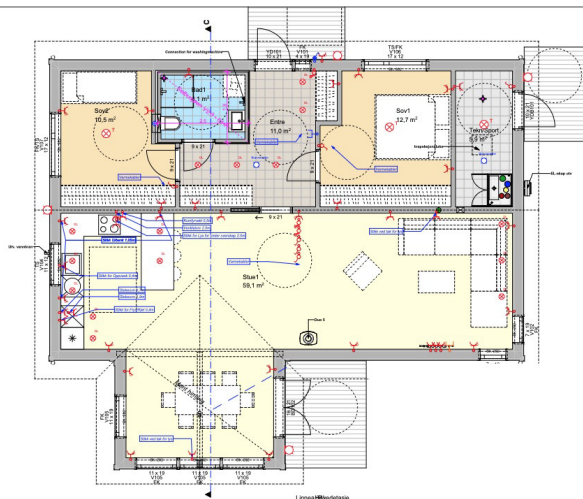
- Stikkontakt dobbel Bryter
- Lyspunkt i tak Varmeovn på vegg

Utvendig Elektrisk

- Ringeknapp
- Utvendig Stikkontakt
- Utelys. Type Miranda fra Namron
- Styring utelys
- Ringjord

- Inntaksskap

Elektro



Rørlegger

- Bunnledning
- Røropplegg
- Montering
- Opplegg til Kjøkken m/ armatur og avstengning for oppvaskmaskin
- Opplegg til vaskekar og armatur for vegg
- Opplegg til vaskemaskin Frostfri utekran
- Kardia teknisk enhet Tilkobling
- Bad 1 etg

Markterrasse og «inngangstrapper» bygges i impregnerert trevirke

Utenom hus

- Utenom hus er ferdig opparbeidet med stedlige masser
- Gårdsplass er ferdig gruset
- Gressplen i front av hus
- Avdeling mellom boenheter med egnede busker

BILDER



Swedoor Unique 01L



Kardia Compact



Jøtul f 162 sort lakk



Flis





Parkett Eik «Concerto» fra Boen



Inngangsdør Swedoor Michigan



Dør inne Swedoor Style 03



Listverk



Shower

Shower



Toilet



Toilet



Sink



Faucet

Baderom



Takstein

Utelampe/veggspot. Miranda Dobbel Hvit GU10



Kjøkken fra IKEA





Hvitevarer fra Electrolux
Kjøøl-fryseskap ENN281EOW. Uttreksventilator LFP216W. Induksjon koketopp HOI620S.
Varmluft stekeovn EKB400X. Oppvaskmaskin ESL5205LO.



TILVALG

En forutsetning for tilvalg er at dette avtales ved kontrakts inngåelse, og prisen for tilvalg føres til kjøpesummen for huset.

Ekstra soverom (soverom 3)

- 12 kvm. Dør ut i stue. Delevegg. Lyspunkt tak.
- Kr. 27.500 med mva.

Utvendig markplatt

- 18 kvm. Møre Royal brun i stedet for en mindre (7,5 kvm) i grønt impregnert tre på utsiden av verandadør til stue
- Kr. 18.000 med mva.

Lukket sportsbod i bakkant av carport sammen med endring av teknisk rom og bad

Utebod;

- Fast gulv i bod på oppbygd stendere, lukkede vegger med boddør.
- Uisolert.
- 5kvm. 3,5 x 1,5
- Bygd i grønt materiale

Teknisk rom / innvendig sportsbod

- Plass til vaskesøyle ved siden av «Kardia» teknisk enhet
- Skyvedør inn til soverom

Bad

- Vaskesøyle flyttes til teknisk rom, og gir bedre plass/mulighet for lagring

Komplett pris; 34.000 med mva.

Elbil ladestasjon med egen kurs/sikring

- Ladeboks for Elbil inkl. egen sikring i skap.
- 3fas 16A.
- Kr. 25.500 med mva.

Oppgradert peisovn

- Jøtul f373 i sort lakk med innsikt fra 3 sider. Moderne design med brennkammeret plassert på en søyle
- Kr. 8.400 med mva.



Ferdigplen

- Pr kvm og avtales med kjøper
- Kr. 175 med mva.

Kardia Smarthus for styring lys og varme, adgang

- Inklusive smart hub, smart app med 2 års abonnement. Styring av ventilasjon, lys i 10 soner med dimming, smartstyring av 3 varmesoner. Smart lås ved inngang med bryter på innsiden for hjemme, borte, natt eller feriemodus. Adgangskontroll med kodelås, nøkkelbrikker og styring av dør via app. Brannalarm iht. Gjeldende forskrifter. Support.
- Kr. 42.000 med mva.

eller

Kardia smarthus Pluss

- Som Smarthus med tillegg for styring av flere downlights og ekstra varme i gulv (tilleggs pakker)
- Kr. 49.500 med mva.

Varmepumpe

- Varmepumpe for ekstra varme. Varmepumpen kan også brukes til å kjøle ned leiligheten på varme dager.
- Egen sikring/kurs
- Mitsubishi Kaiteki 6600
- Kr. 29.500 med mva.

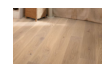


Gulvvarme stue og kjøkken

- Varmefolie i stue/kjøkken gulv 60kvm stue/kjøkken. Hvis 3 soverom = 48kvm
- Termostat
- Kr. 1.050 pr. Kvm. med mva.

Parkett

- 1stav Boen POP lys Eik hvitpigmentert
- Kr. 9.800 med mva.



Eikelister, matchende parkett

- i stedet for hvitmalte
- Kr. 7.500 med mva.



Opplegg for utvendig solskjerming og 3 stk. LED utelys

- 2 stikk kontakt utvendig ved vindu stue for senere montering av markiser / screens med elektrisk styring
- Bytte fra 2 stk Miranda utesports til 3 stk SG Spike hvite LED.
- Kr. 8.000 med mva.



Spike hvite LED

Garderobeskap Alt 1

- Det er tegnet inn plass til garderobeskap 3 steder, gang + 2 soverom. Hvert av soverommene kan ha to skap.

- Ikea PAX Auli speil. Skyvdører. 150x66x236cm
- Se bilde for mer info
- Kr. 10.500 med mva.



Garderobeskap Alt 2

- Det er tegnet inn plass til garderobeskap 3 steder, gang + 2 soverom. Hvert av soverommene kan ha to skap.
- Ikea PAX Hasvik hvit. Skyvedører. 150x66x236cm
- Se bilde for mer info
- Kr. 8.500 med mva.



Oppgradert kjøkken fra JKE Design

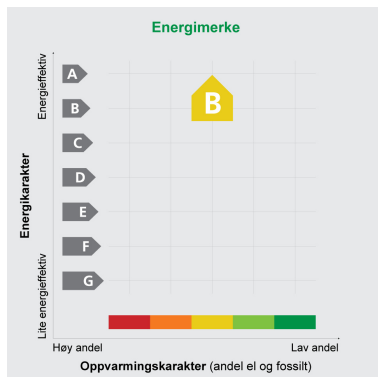
- Leveres av XL-bygg Knatterudfjellet på Spydeberg
- Inneholder følgende:
 - Kjøkken fra JKE Nordic Kitchen Design i modell Nordic Frame, farge Trend Lys grå
 - Fronter i MDF, malt med slitesterk PU-lakk
 - Skrog, innredning og fronter er sammensatt på fabrikk
 - Benkeplate i slitesterk høytrykkslaminat, måltilpasset på fabrikk.
 - Vask i rustfritt stål, underlimt i benkeplate på fabrikk
 - Led spotter integrert under overskap med skjult innfesting av ledning.
 - Kildesortering i uttrekk i vaskeskap
 - Demping på skuffer og fronter
 - «Koblede fronter» på bl.a integrert oppvaskmaskin for at dette skal matche med skuffeseksjoner i kjøkkenet
 - Hjørneskap med trådkarusell
 - Integrert høgskap for kjøl/ frys med hevet finn for å slippe ventilasjonsrist i sokkel
- Det oppgraderte kjøkkenet fra JKE leveres med samme hvitevarer fra Electrolux som standard leveranse
- Avbildede stoler ved kjøkken øy er ikke inkludert
- Kr. 65.000 med mva.



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Høgda
Postnr	1820
Sted	Spydeberg
Andels-/leilighetsnr.	1 / 1
Gnr.	27
Bnr.	20
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	1
Bolignr.	1
Merkenr.	A2019-1082637
Dato	19.12.2019



Innmeldt av Anders Grandahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggear: 2020

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 107

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe

Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristilsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høgda
Postnr/Sted: 1820 Spydeberg
Leilighetsnummer: 1

Bolignr: 1
Dato: 19.12.2019 18:00:37

Energimerkenummer: A2019-1082637

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Anders Grandahl

Gnr: 27
Bnr: 20
Seksjonsnr: 1
Festen:
Bygnnr: 1

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossemat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trukket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

STIFTELSEDOKUMENT

FOR

HØGDA BORETTSLAG

BORETTSLAGETS STIFTER

Elyseon AS org.nr: er stifter av borettslaget.

Til stede på vegne av stifter var:

Hans Arvid Rønning

Bård Bergsjø

.....

STIFTELSESVILKÅR

1. Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i lagets eiendom.

Borettslaget kan også drive annen virksomheten som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
2. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Ski kommune.
3. Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.
4. Vedlagte bygge- (erhvervs-) og finansieringsplan datert <dato> er en del av dette stiftelsesdokument.
5. Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av bygge- (erhvervs-) og finansieringsplanen.

VEDTEKTER

for Høgda borettslag org. nr.

vedtatt på stiftelsesmøtet den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) 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 3-2.

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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 på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Til hver andel medfølger det 1 carport tilknyttet boligen, i tillegg har borettslaget 4 gjesteparkeringer på fellesareal.

(2) Deler av fellesarealet naturlig tilhørende hver andel er tillagt den enkelte med eksklusiv bruksrett. Se vedlegg 1 til vedtektenes for opptegnet arealfordeling. Inngjerding og/eller beplantning av arealene skal vedtas av generalforsamlingen etter en samlet plan.

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

(4) 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

3

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(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 karmar.

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

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

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

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

4

(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.

(8) Uteareal med eksklusiv bruksrett skal vedlikeholdes av hver andelseier.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7-3 Fellesgjeld

Borettslag har avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld.

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 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på

generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg 1 til vedtektene- areal med eksklusiv bruksrett



ÅPNINGSSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

TEGNING AV ANDELER

Elyseon AS skal tegne samtlige 8 andeler i borettslaget i henhold til bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest tre måneder etter dette stiftelsesmøte.

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted tre måneder etter stiftelsesmøte.

BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: Hans Arvid Rønning

Styremedlemmer: Bård Bergsjø

.....

Varamedlemmer:

.....

REVISOR

Borettslagets revisor skal være KPMG AS, revisnor nr: 935 174 627, Sørkedalsveien 6, 0306 Oslo

På bakgrunn av ovennevnte er Høgda borettslag stiftet.

Vedlegg:

A. Bygge- (erverts-) og finansieringsplan

B. Åpningsbalanse for borettslaget

C. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven

D. Villighetserklæring fra revisor

Sted: _____, dato: _____

.....

.....

.....

Signatur i blokkbokstaver

Budsjettforslag

Høgda borettslag

		Budsjett
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	364 128
3620	TV / Bredbånd	24 000
3650	Renter	536 310
3660	Avdrag	375 761
Sum inntekt		1 300 199
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-8 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-1 128
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-25 000
6329	Vann og avløp forbruk	-28 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-20 000
6420	Bevar HMS	-8 000
6500	Verktøy og redskaper	-10 000
6601	Vedlikehold	-80 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-15 000
6700	Revisjonshonorar	-4 000
6710	Forretningsførerhonorar	-46 500
6714	Andre tjenester	-29 000
6951	TV/Bredbånd	-24 000
7500	Forsikringer	-50 000
7520	Sikring av felleskostnader	-7 500
7770	Betalingskostnader	-2 000
Sum kostnad		-358 128
Driftsresultat		942 071
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-536 310
Netto finansposter		-536 310
Årsresultat		405 761
8970	Overført til annen egenkapital	405 761
Sum overføringer		405 761
Bedring/bruk av disponible midler (+/-)		
1929	Bedring av disponible midler	30 000
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		405 761
2230	Avdrag lån	-375 761
Endring disponible midler		30 000

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

				FELLESKOSTNADER PR MÅNED				
Andel nr	Opprinnelig kostpris	Opprinnelig innskudd	Opprinnelig fellesgjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Lån 1 Renter (rente 3,00%)	Lån 1 Avdrag annuitetslån	Sum felleskostnader pr måned
Fordeling >>				FLATT	FLATT			
1	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 793	250	5 625	3 941	13 609
2	3 690 000	1 476 000	2 214 000	3 793	250	5 535	3 878	13 456
3	3 690 000	1 476 000	2 214 000	3 793	250	5 535	3 878	13 456
4	3 725 000	1 490 000	2 235 000	3 793	250	5 588	3 915	13 546
5	3 725 000	1 490 000	2 235 000	3 793	250	5 588	3 915	13 546
6	3 690 000	1 476 000	2 214 000	3 793	250	5 535	3 878	13 456
7	3 725 000	1 490 000	2 235 000	3 793	250	5 588	3 915	13 546
8	3 800 000	1 520 000	2 280 000	3 793	250	5 700	3 994	13 737
	29 795 000	11 918 000	17 877 000	30 344	2 000	44 693	31 313	108 350
Sum pr år				364 128	24 000	536 310	375 761	1 300 199

LÅN 1								
Andel nr	Opprinnelig kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld opprinnelig	Renter pr år År 1	Avdrag pr år År 1	Renter pr måned År 1	Avdrag pr måned År 1	Kapital-kostnader pr måned År 1
1	3 750 000	1 500 000	2 250 000	67 500	47 293	5 625	3 941	9 566
2	3 690 000	1 476 000	2 214 000	66 420	46 537	5 535	3 878	9 413
3	3 690 000	1 476 000	2 214 000	66 420	46 537	5 535	3 878	9 413
4	3 725 000	1 490 000	2 235 000	67 050	46 978	5 588	3 915	9 502
5	3 725 000	1 490 000	2 235 000	67 050	46 978	5 588	3 915	9 502
6	3 690 000	1 476 000	2 214 000	66 420	46 537	5 535	3 878	9 413
7	3 725 000	1 490 000	2 235 000	67 050	46 978	5 588	3 915	9 502
8	3 800 000	1 520 000	2 280 000	68 400	47 924	5 700	3 994	9 694
	29 795 000	11 918 000	17 877 000	536 310	375 761	44 693	31 313	76 006

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Meglerforetakets vederlag

Vederlag til megler betales av selger og utgjør 1,25% av salgssummen i provisjon. I tillegg kommer kr 5 625,- i oppgjørsgjebyr pr bolig. For markedsføring betales kr 2 187,50 for internett pr bolig (ubegrenset i 6 måneder). Eiendomsmegler mottar vederlag for formidling av boligkjøperforsikring. Dersom handel ikke kommer i stand betaler selger et avslutningsvederlag på 15 x Rettsgebyret (R) + mva. For tiden kr 21 562,50 inkl. mva pr bolig.

Høgda Borettslag, 1820 Spydeberg, Cnr. 427, Bnr. 20 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. _____ i Høgda

FOR EIENDOMMEN: Borettslag (under etablering) med org. nr. Oppdragsnummer: 2199016. Salgsoppgave datert 07.02.2020.

BUDET GJELDER TOMT:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon:	Referanse og tlf.nr:	Beløp:
.....		kr:
.....		kr:
Egenkapital:.....		kr:
Totalt:.....		kr:

Egenkapital består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAGELSESDATO:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN

(Budet er bindende til kl. 16.00 i morgen, hvis ikke budgiver har angitt annet tidspunkt)

EVENTUELLE FORBEHOLD (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt frem til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet er akseptert innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning + Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbetalingen.

Navn:..... Navn:.....

Fødselsnr.:..... Fødselsnr.:.....

Adr.:..... Adr.:.....

Postnr./sted:..... Postnr./sted:.....

Tlf.arb.:..... Tlf.arb.:.....

Tlf.privat:..... Tlf.privat:.....

E-post:..... E-post:.....

Sted/dato:..... Sted/dato:.....

Sign:..... Sign:.....

Attentus Eiendomsmegling

–

Follo Eiendomsmegling AS

Org.nr. 991083499

Nordbyveien 15, 1400 Ski

Rådhusplassen 33, 1430 Ås

Skolegata 5, 1830 Askim



Anders Borgen

–

452 22 222

ab@attentuseiendom.no



Fredrik Levorstad

–

919 90 945

fl@attentuseiendom.no



Hilde Finstad

–

928 06 408

hf@attentuseiendom.no



Eirik Haugstad

–

934 25 887

eh@attentuseiendom.no



Fredrik Martinsen

–

482 20 298

fm@attentuseiendom.no



Vetle Just Kvammen

–

982 39 605

vjk@attentuseiendom.no

