



PRAKTISKE BOLIGER – PRAKTISK BELIGGENHET





Innhold:

04	Presentasjon
08	Arkitekten
10	Området
14	Boligene
26	Situasjonskart
27	Leilighetsoversikt
28	Leilighetsplaner bygg 1
29	Leilighetsplaner bygg 2A
30	Leilighetsplaner bygg 2B
31	Leilighetsplaner bygg 3A
32	Leilighetsplaner bygg 3B
33	Leilighetsplaner bygg 4
34	Leilighetsplaner bygg 5
35	Generell beskrivelse - bygg 1
38	Romskjema bygg 1
39	Generell beskrivelse - bygg 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5, 6
42	Romskjema bygg 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5, 6
43	Gunnar T. Høvik AS
46	Leie før Eie
48	Halden Boligbyggelag

Et boligprosjekt fra





Oversikt,
retning øst

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme





Fasader bygg
2A, 2B, 3A

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme



Nye boliger i barnevennlig område
og i praktisk avstand til det meste

Velkommen til Yventunet

Det er en flott følelse å flytte inn i en helt ny bolig. Kjøper du nytt, trenger du ikke tenke på å pusse opp på mange år. Det er bare å flytte rett inn og sette ditt preg på boligen!

Nå bygger vi 68 nye borettslagsboliger på populære Yven. Boligene får lettstelte og praktiske løsninger med fokus på estetikk og funksjonalitet. Vi tilbyr boliger mellom fra 53,0 til 112,8 kvm. Boligene får 1, 2 eller 3 soverom, med mulighet for et ekstra rom som tilvalg i noen av boligene. Seks av boligene går over to plan og de resterende boligene blir på én flate.





Yventunet får 10 bygg med pent opparbeidet uteområde mellom byggene

Boligene får en skjermet og fin beliggenhet på solrik tomt i et svært barnevennlig område. Boligene spres i ti bygg med hyggelig uteområde med lekeplass, beplantning og et naturlig vannspeil. I tilknytning til boligene blir det felles biloppstillingsplasser. Eierne får mulighet til å leie carport eller parkering på felles tomt.

Yventunet blir organisert som to borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag. Er du medlem av Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, kan du bruke forskjøpsretten du har opparbeidet deg der. Halden Boligbyggelag tilbyr også boligkonseptet "Leie før Eie". Les mer om dette lenger bak i prospektet.



Arkitekten har ordet

Boligprosjektet Yventunet

Yventunet fremstår som ett homogent boligområde med store sammenhengende grøntstrukturer for opphold og lek med gode solforhold. Området består av en ensartet bebyggelse, men med variasjoner i bygningsvolumenes størrelse og oppbygning, fasadematerialer, fargebruk og takform. Dette gir variasjon, samtidig som området har en gjennomgående arkitektonisk sammenheng og kvalitet.

Feltet består av leiligheter med ulik størrelse og utforming som vil gi den enkelte kjøper mulighet for å finne den leiligheten som tilfredsstiller sine behov og ønsker. Innenfor noen av leilighetene er det mulighet for justering av antall soverom og størrelse på stueareal etter ønske.

Alle leiligheter har enten gode uteplasser på terreng eller romslige balkonger.

Mellom byggene etableres det gangveisystem med tilliggende grøntstrukturer og lekeareal som gir området gode bokvaliteter.



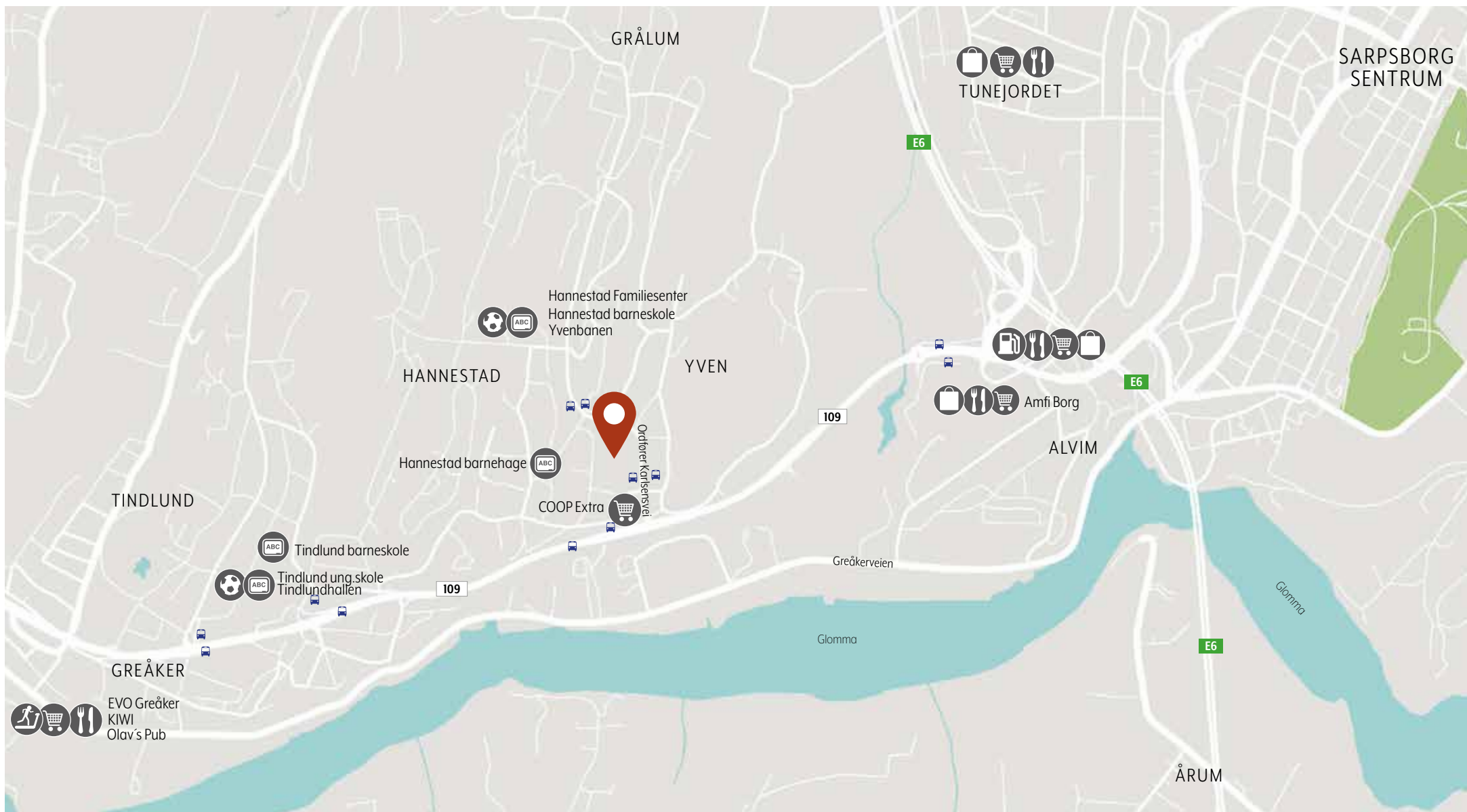
Tone Krange Thorsen
Bas Arkitekter AS





Fasader bygg
4 og 5 (til venstre) og
3A og 3B (til høyre)

Kun illustrasjon
– avvik kan forekomme



ESTIMERTE AVSTANDER MED BIL:

Sarpsborg sentrum:	6 minutter
Sykehuset Østfold, Kalnes:	7 minutter
Fredrikstad sentrum:	15 minutter
Svinesund, riksgrensen:	21 minutter
Oslo sentrum:	1 time 16 minutter
Oslo Lufthavn Gardermoen:	1 time 45 minutter



Kort vei til alt du trenger i nærheten

Yventunet har kort vei til alt – skoler, barnehager, butikker og det meste du trenger i hverdagen.

Nærmeste matbutikk ligger tvers over veien. Og kjøpesenteret Amfi Borg med 70 butikker ligger bare en liten sykkel tur unna. Tar du bilen, er du i Sarpsborg sentrum på 6 minutter.

Fra 109-veien er du raskt på vei til Sarpsborg eller Fredrikstad. Bussene går ofte, og det er kun noen meter til nærmeste bussholdeplass. Det er kun 3-4 minutter til E6 med kort vei til Oslo og Sverige.

SKOLER OG BARNEHAGER

Flere skoler ligger i gangavstand til Yventunet. Hannestad barneskole, Tindlund barneskole og Tindlund ungdomsskole.

I nærheten er det også flere barnehager.

FRITID

Treningssentre finner du både i Sarpsborg sentrum, på Greåker og på Grålum. Får du lyst på en tur i skogen har Kalnesskogen fine turløyper. Hit kommer du på åtte minutter. Tunevannet har bademuligheter, det samme har Høysand med 15 minutter i bil.





Butikksjef Najah ønsker
velkommen til Coop Prix.
Spaser hit på 2 min





Amfi Borg
5 min



Yvenbanen
5 min



Kalnesskogen
8 min



Inspiria
15 min





Nøkkelferdige boliger – flytt rett inn!

Boligdrømmen

Yventunet får praktiske boliger med gjennomgående gode kvaliteter.

Det blir flere typer boliger å velge mellom:

Boligene i bygg 1A, 1B og 1C går over to plan med stor stue- og kjøkkenløsning i 2. etasje og tre soverom og bad i 1. etasje. Du har mulighet til å velge et ekstra rom som tilvalg. Carport på egen tomt.

Bygg 2A, 2B, 3A og 3B får 8 leiligheter i hvert bygg.

Leilighetene er på én flate med ett eller to soverom.

I de største leilighetene kan du velge et ekstra rom som tilvalg.

Bygg 4 og 5 får henholdsvis 12 og 10 leiligheter totalt med ett eller to soverom.

Bygg 6 kommer som siste byggetrinn og er under prosjektering.

Første byggetrinn: Bygg 1, 3B og 5.

Andre byggetrinn: Bygg 3A og 4

Tredje byggetrinn: Bygg 2A og 2B

Fjerde byggetrinn: Bygg 6





Stue/kjøkken
i leilighet
2A201

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme.



Soverom
i bolig
1A-1

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme.

Veggene males i lyse, delikate farger, og du kan velge mellom tre utvalgte farger som standard.

Det er lagt vekt på kjente merkevarer på innredninger og sanitær. Kjøkkenet leveres av Sigdal Kjøkken eller tilsvarende leverandør. En åpen stue- og kjøkken-løsning skaper romfølelse og gir plass til spisebord og sofakrok. Fra stuen går du rett ut på balkong eller terrasse.

Badet får fliser på vegger og gulv, 80 cm bred innredning, dusjvegger og praktisk vegghengt toalett.

Vil du ha andre farger, fliser eller kjøkkeninnredning? Du har, i en begrenset periode, mulighet til å tilpasse blant annet farger, innredning og gulv.





Stue/kjøkken
i leilighet
2A204

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme.





Terrasse,
leilighet
2A102

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme





Fasader bygg
1A, 1B, 1C

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme





Stue/Kjøkken
i bolig 1A-1

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme



Bygg 1A, 1B og 1C rommer seks boliger som går over to plan.

2. etasje får åpen stue- og kjøkkenløsning med lysinnslipp fra tre sider. Fra stua er det utgang til stor terrasse mot vest og balkong mot øst. Følg solens gang og ta med deg frokosten ut på balkongen og ta middagen på terrassen.







Fasader bygg
4 og 5

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme

Situasjonskart

1. byggetrinn: Bygg 1A, 1B, 1C, 3B og 5
 2. byggetrinn: Bygg 3A og 4
 3. byggetrinn: Bygg 2A og 2B
- Bygg 6 er under prosjektering

TEGNFORKLARING	
	Dam
	Betongheller
	Asfalt
	Sluk Overvann
	Elvestein
	Sandkasse
	Vippedyr
	Nye kotelinjer
	Eksisterende kotelinjer
	Tre
	Grus
	Busker/Bepantning
	Balansestokker
	Kantstein Betong
	Kantstein Granitt
	Kulestein
	Parkbenk
	Lekehuske
	Ferdigpilen
	Stottemur
	Grill
	Lyktestolpe



Leilighetsoversikt

Bygg	Bolignr.	Etasje i bygg	Antall soverom	BRA	P-rom	Bygge-trinn
1A	1	1.+2.	3 (4)	110,0	110,0	1
1A	2	1.+2.	3 (4)	112,8	112,8	1
1B	3	1.+2.	3 (4)	110,0	110,0	1
1B	4	1.+2.	3 (4)	112,8	112,8	1
1C	5	1.+2.	3 (4)	110,0	110,0	1
1C	6	1.+2.	3 (4)	112,8	112,8	1
2A	101	1.	2	70,7	65,3	3
2A	102	1.	2	62,3	58,2	3
2A	103	1.	2	62,3	58,2	3
2A	104	1.	2	66,0	60,6	3
2A	201	2.	2	70,7	65,3	3
2A	202	2.	2	62,3	58,2	3
2A	203	2.	2	62,3	58,2	3
2A	204	2	2	66,0	60,6	3
2B	101	1.	2 (3)	82,8	77,4	3
2B	102	1.	2	62,3	58,2	3
2B	103	1.	2	62,3	58,2	3
2B	104	1.	2	66,0	60,6	3
2B	201	2.	2 (3)	82,8	77,4	3
2B	202	2.	2	62,3	58,2	3
2B	203	2.	2	62,3	58,2	3
2B	204	2.	2	66,0	60,6	3
3A	101	1.	2 (3)	82,8	77,4	2
3A	102	1.	2	62,3	58,2	2
3A	103	1.	2	62,3	58,2	2
3A	104	1.	2	66,0	60,6	2
3A	201	2.	2 (3)	82,8	77,4	2
3A	202	2.	2	62,3	58,2	2
3A	203	2.	2	62,3	58,2	2
3A	204	2.	2	66,0	60,6	2

Bygg	Bolignr.	Etasje i bygg	Antall soverom	BRA	P-rom	Bygge-trinn
3B	101	1.	2 (3)	82,8	77,4	1
3B	102	1.	2	62,3	58,2	1
3B	103	1.	2	62,3	58,2	1
3B	104	1.	2	66,0	60,6	1
3B	201	2.	2 (3)	82,8	77,4	1
3B	202	2.	2	62,3	58,2	1
3B	203	2.	2	62,3	58,2	1
3B	204	2.	2	66,0	60,6	1
4	101	1.	2 (3)	70,7	64,9	2
4	102	1.	2	62,3	58,2	2
4	103	1.	2	62,3	58,2	2
4	104	1.	1	53,0	49,2	2
4	105	1.	1	53,0	49,2	2
4	106	1.	1	53,0	49,2	2
4	201	2.	2 (3)	70,7	64,9	2
4	202	2.	2	62,3	58,2	2
4	203	2.	2	62,3	58,2	2
4	204	2.	1	53,0	49,2	2
4	205	2.	1	53,0	49,2	2
4	206	2.	1	53,0	49,2	2
5	101	1.	2	62,3	58,2	1
5	102	1.	2	62,3	58,2	1
5	103	1.	2	62,3	58,2	1
5	104	1.	1	53,0	49,2	1
5	105	1.	1	53,0	49,2	1
5	201	2.	2	62,3	58,2	1
5	202	2.	2	62,3	58,2	1
5	203	2.	2	62,3	58,2	1
5	204	2.	1	53,0	49,2	1
5	205	2.	1	53,0	49,2	1

Bygg 6 er under prosjektering og er dermed ikke med i leilighetsoversikten.

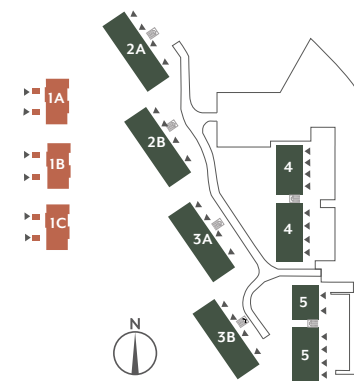
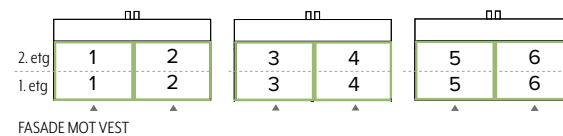
BYGG 1A BYGG 1B BYGG 1C

Boligene i i bygg 1A, 1B og 1C går over to etasjer.

1. etasje består av 3 soverom, bad, vaskerom og gang.
2. etasje består av stue/kjøkken og utgang til balkong på begge sider av boligen.

Deler av stuen kan gjøres om til soverom.

Bod og carport for 1 bil på tomten.



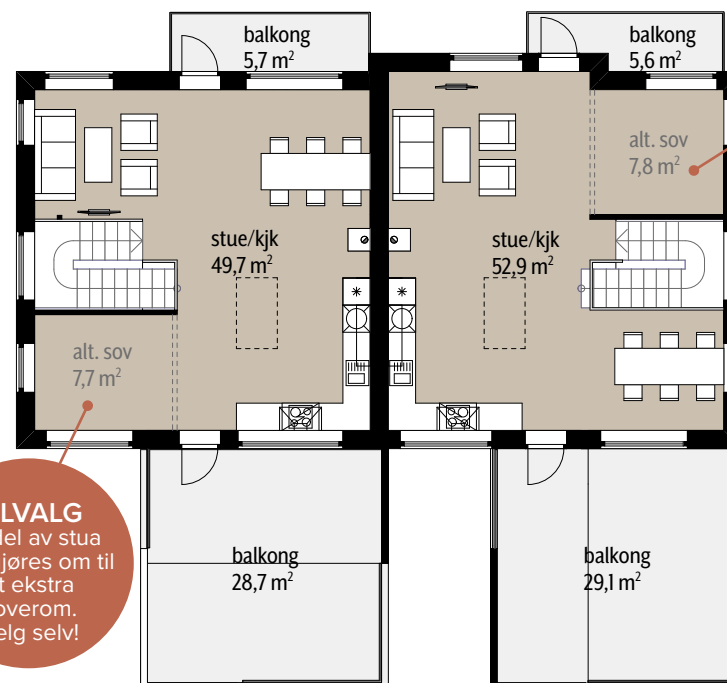
**Bolig 1
Bolig 3
Bolig 5**

Soverom: 3 (4)
BRA 110,0 kvm
P-rom 110,0 kvm
Uteplasser 34,4 kvm

**Bolig 2
Bolig 4
Bolig 6**

Soverom: 3 (4)
BRA 112,8 kvm
P-rom 112,8 kvm
Uteplasser 34,7 kvm

2. etg.



TILVALG
En del av stua kan gjøres om til et ekstra soverom. Velg selv!

TILVALG
En del av stua kan gjøres om til et ekstra soverom. Velg selv!

**Bolig 1
Bolig 3
Bolig 5**

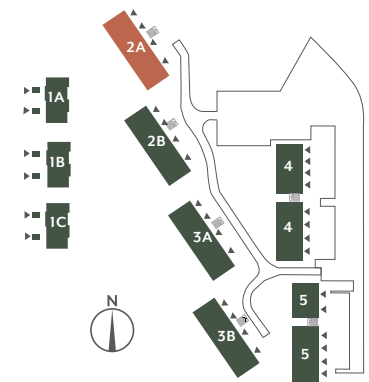
**Bolig 2
Bolig 4
Bolig 6**

BYGG 2A

Bygg 2A består av åtte boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue,
2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.

204	203	202	201
104	103	102	101

FASADE MOT VEST

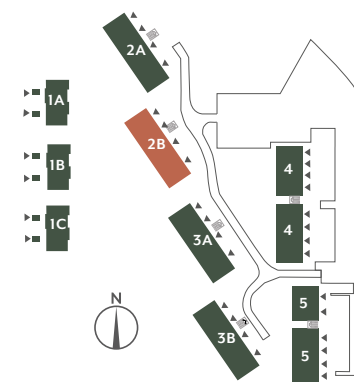


BYGG 2B

Bygg 2B består av åtte boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue,
2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.
Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

204	203	202	201
104	103	102	101

FASADE MOT VEST



Bolig 204 Bolig 104

Soverom: 2
BRA 66,0 kvm
P-rom 60,6 kvm
Balkong (Leil. 204) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 104) 20,0 kvm

Bolig 203 Bolig 103

Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 203) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 103) 20,0 kvm

Bolig 202 Bolig 102

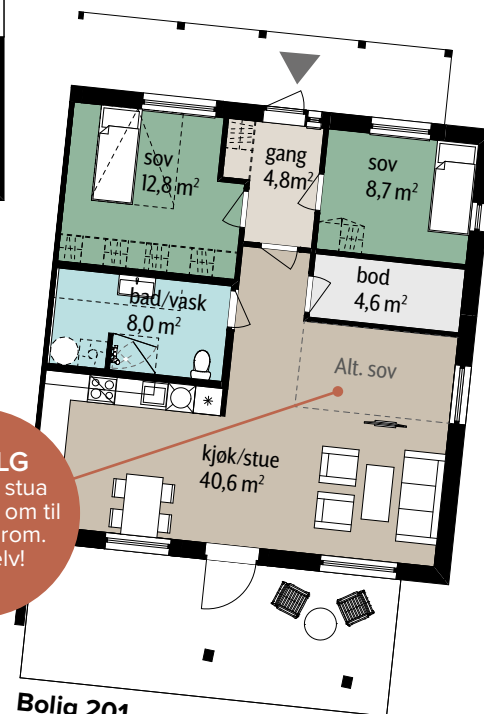
Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 202) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 102) 20,0 kvm

Bolig 201 Bolig 101

Soverom: 2 (3)
BRA 82,8 kvm
P-rom 77,4 kvm
Balkong (Leil. 201) 17,5 kvm
Terrasse (Leil. 101) 24,2 kvm

TILVALG

En del av stua
kan gjøres om til
et ekstra rom.
Velg selv!



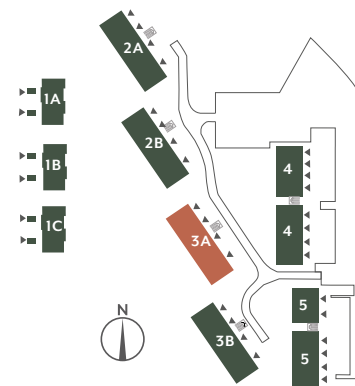
Bolig 201
Bolig 101

BYGG 3A

Bygg 3A består av åtte boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.
Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

204	203	202	201
104	103	102	101

FASADE MOT VEST



Bolig 204 Bolig 104

Soverom: 2
BRA 66,0 kvm
P-rom 60,6 kvm
Balkong (Leil. 204) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 104) 20,0 kvm

Bolig 203 Bolig 103

Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 203) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 103) 20,0 kvm

Bolig 202 Bolig 102

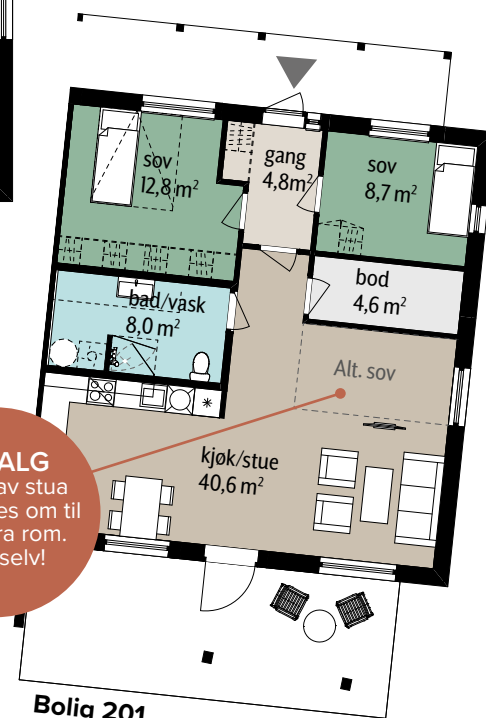
Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 202) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 102) 20,0 kvm

Bolig 201 Bolig 101

Soverom: 2 (3)
BRA 82,8 kvm
P-rom 77,4 kvm
Balkong (Leil. 201) 17,5 kvm
Terrasse (Leil. 101) 24,2 kvm

TILVALG

En del av stua kan gjøres om til et ekstra rom. Velg selv!



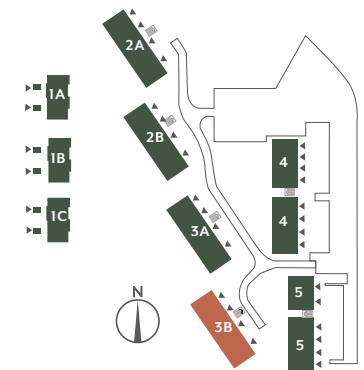
Bolig 201 Bolig 101

BYGG 3B

Bygg 3B består av åtte boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue,
2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.
Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

204	203	202	201
104	103	102	101

FASADE MOT VEST



Bolig 204 Bolig 104

Soverom: 2
BRA 66,0 kvm
P-rom 60,6 kvm
Balkong (Leil. 204) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 104) 20,0 kvm

Bolig 203 Bolig 103

Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 203) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 103) 20,0 kvm

Bolig 202 Bolig 102

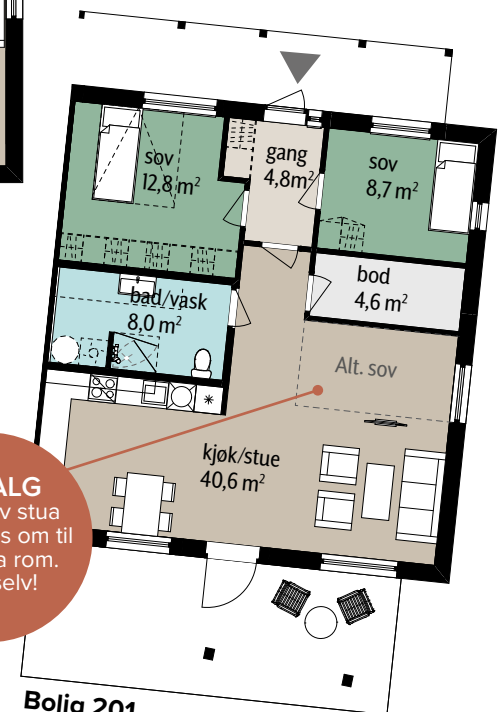
Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 202) 14,1 kvm
Terrasse (Leil. 102) 20,0 kvm

Bolig 201 Bolig 101

Soverom: 2 (3)
BRA 82,8 kvm
P-rom 77,4 kvm
Balkong (Leil. 201) 17,5 kvm
Terrasse (Leil. 101) 24,2 kvm

TILVALG

En del av stua
kan gjøres om til
et ekstra rom.
Velg selv!



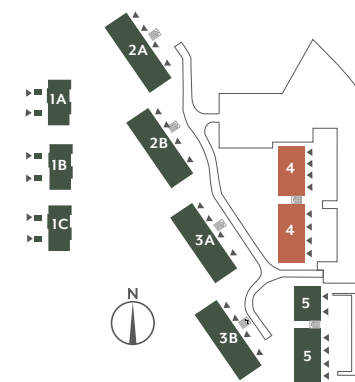
Bolig 201 Bolig 101

BYGG 4

Bygg 4 får 12 boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 1 eller 2 soverom, walk-in/bod, bad/vaskerom og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.
Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

206	205	204	203	202	201
106	105	104	103	102	101

FASADE MOT VEST



Bolig 206 Bolig 106

Soverom: 1
BRA 53,0 kvm
P-rom 49,2 kvm
Balkong (Leil. 206) 13,1 kvm
Terrasse (Leil. 106) 16,3 kvm

Bolig 205 Bolig 105

Soverom: 1
BRA 53,0 kvm
P-rom 49,2 kvm
Balkong (Leil. 205) 12,2 kvm
Terrasse (Leil. 105) 15,2 kvm

Bolig 204 Bolig 104

Soverom: 1
BRA 53,0 kvm
P-rom 49,2 kvm
Balkong (Leil. 204) 12,2 kvm
Terrasse (Leil. 104) 15,2 kvm

Bolig 203 Bolig 103

Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 203) 13,3 kvm
Terrasse (Leil. 103) 16,6 kvm

Bolig 202 Bolig 102

Soverom: 2
BRA 62,3 kvm
P-rom 58,2 kvm
Balkong (Leil. 202) 13,3 kvm
Terrasse (Leil. 102) 16,6 kvm

Bolig 201 Bolig 101

Soverom: 2
BRA 70,7 kvm
P-rom 64,9 kvm
Balkong (Leil. 201) 15,6 kvm
Terrasse (Leil. 101) 19,4 kvm

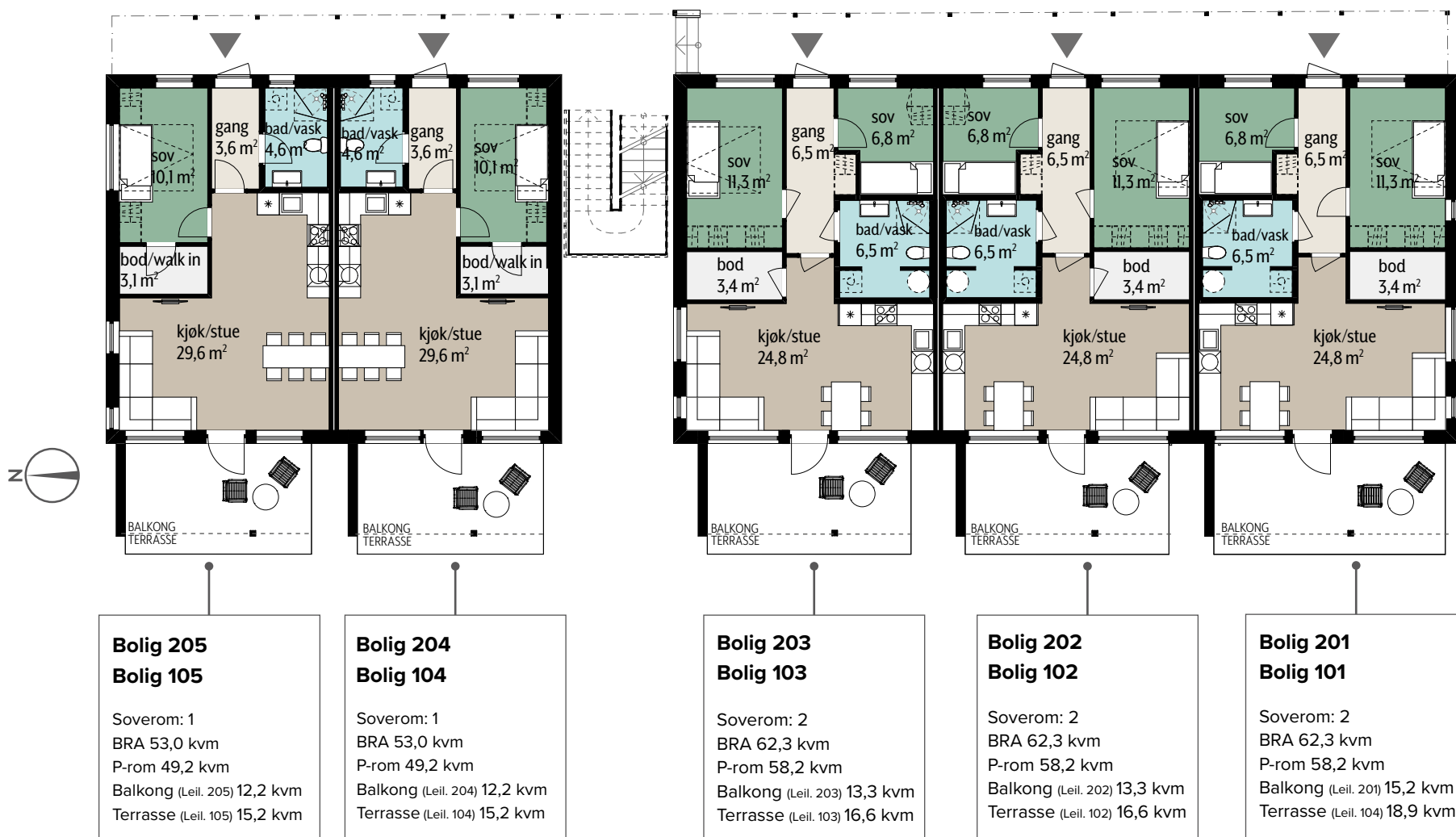
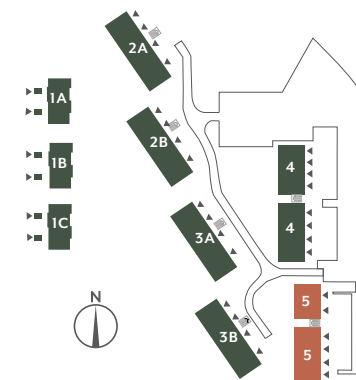
TILVALG
En del av stua
kan gjøres om til
et ekstra rom.
Velg selv!

BYGG 5

Bygg 5 består av 10 boliger fordelt på to etasjer.
Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue,
1 eller 2 soverom, walk-in/bod, bad/vaskerom og gang.
Utgang til terrasse/balkong fra stue.

205	204	203	202	201
105	104	103	102	101

FASADE MOT VEST



Teknisk og generell beskrivelse – bygg 1

GENERELT / FORBEHOLD

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

Prospektet er en generell orientering om prosjektet og det tas et generelt forbehold om rett til endringer, men som ikke skal forringe kvaliteter eller standard. Endringene kan fremkomme på grunn av offentlige krav, byggeforskriftskrav eller andre tekniske/praktiske hensyn.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er den gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriell vil vise elementer som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, slik som møblering, kjøkken og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer etc.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, bl.a. er sjakter og vvs-føringer ikke inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bla den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv.

Innkassinger og senking av himlinger for tekniske installasjoner vil forekomme.

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

Leilighetene vil bli organisert som to borettslag.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg.

Tilvalg vil bli på parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken, badromsinnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/entreprenør/underleverandør.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates, er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

KONSTRUKSJON

Byggene oppføres i trekonstruksjon med støpt plate på mark og radonsikring.

Etasjeskille levers i trekonstruksjon. Lyd og brannskille leveres mellom boenhetene.

Yttervegger av bindingsverk og kledning. Kledning leveres i stående/ liggende utførelse i Møre Royal/ malmfuru eller tilsvarende. Fasadene har innslag av platekledning som leveres av type Cembrit eller tilsvarende.

Selvbærende takstoler med luftet takkonstruksjon. Takene tekkes med papp-tekke/ takstein/ takplater fra Plannja eller tilsvarende leverandør.

Tak på boder og carporter tekkes med papp.

Fall på tak etableres med utvendige nedløp.

Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål i standard farger.

VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning

SANITÆR

Det monteres utvendig frostfrie utekraner i første etasje av type FM Mattson eller tilsvarende. 1 stk pr leilighet. Varmtvannsbereder av type Høiax eller tilsvarende.

Baderomsinnredning 80 cm med servant og speil med LED lys.

Vegghengt toalett med soft close sete.

I dusj er det medregnet blandebatteri og håndsett av type Oras Apollo dusjgarnityr eller lignende. Blandebatteri på bad og kjøkken av type Oras Saga eller lignende. Dusjvegger monteres i størrelse 90x90 cm i glassdører.

På vaskerom legges det opp trakt og kran for vaskemaskin.

OPPVARMING

Leveres med elektriske varmekabler som følger:

Plan 1: Det leveres varmekabler i gang, bad og vaskerom.

I alle andre rom monteres panelovner på vegger.

Stålpipen monteres over tak slik at det er klargjort for montering av ildsted.

TV/INTERNETT

Fellesavtale for bredbånd og tv. Det er medregnet 1 stk. uttak for hver bolig. Ekstra uttak beregnes som et tillegg.

PARKERING

Det leveres 1 biloppstillingsplass i carport og en biloppstillingsplass ute til hver bolig.

Avfallsbeholdere plasseres ihht utomhusplanen.

Hver boenhet får egen utvendig bod.

STANDARD INNVENDING BEHANDLING

Kjøkken, stue, soverom og bod leveres med laminat eller lignende. På bad og vaskerom leveres fliser i størrelsen 30x30cm på gulv. Nedsenk i dusjsone med mindre flis for å ivareta fall i dusjen. Sokkelflis monteres på vaskerom.

VEGGER

Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Det kan velges mellom 3 utvalgte farger, begrenset til én farge pr rom. På bad leveres fliser på vegg. Standardstørrelse på vegg opp til 20x40 cm flis. Over denne størrelsen må det påregnes tillegg for leggekostnader. Utbygger fremviser 2 typer vegg- og gulvfliser det kan velges mellom.

På vaskerom behandles veggene med våtromsbehandling.

Listverk på gulv i hvit slett utførelse 15x58mm. Gerikter på innerdører i slett hvit utførelse i 12x58mm. Taklister leveres. Lister leveres med synlige spikerhull.

Alle vinduer og dører i yttervegg leveres med foring og listverk.

HIMLINGER

I boligrom leveres gips i sparklet og malt utførelse. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og soverom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal eller tilsvarende leverandør. Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Det er ikke medregnet hvitevarer som kombinert kjøl- og fryseskap, koketopp, komfyr, micro-ovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte. Kjøkkenet er klargjort for integrerte hvitevarer. Det kan ikke velges kjøkken fra annen leverandør enn den som velges av utbygger.

GARDEROBE

Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, vaskerom, soverom eller bod.

DØRER OG VINDUER

Innvendig dører leveres i hvit slett utførelse. Ytterdør leveres fra Swedoor Clever-line P-1100 eller tilsvarende.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres i tre med samme farge ute og inne. Utvendig belagt med aluminium.

BAD

Innredning leveres som beskrevet. Speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning. Stikk på vegg til vaskemaskin og tørketrommel.

TRAPP

Innvendig trapp leveres i malt utførelse. Trappen leveres med tette opptrinn og stålspiler som rekkverk med malt håndløper i tre. Under trapp etableres bod.

ELEKTRISKE ARBEIDER

De elektriske arbeidene utføres NEK 400: 2014. NEK 399.

På bod under trapp monteres lampe.

På kjøkken monteres 1 stk. benkearmatur og 1 stk. takpunkt i himling til lampe.

I soverom, stue, kjøkken legges det opp til takpunkt.

15 stk downlights er medregnet fordelt på vaskerom, bad, gang, stue og kjøkken.

Utvendig leveres belysning montert på husene.

Klargjort med trekkerør for montering av elbil-lader.

BALKONGER OG TERRASSER

Alle balkonger føres opp i treverk. Balkong over carport utføres i tett utførelse. Overflaten leveres i trykkimpregnert materiale - tremmegulv. Undersiden kles med kledning eller tilsvarende.

Terrasser på plan 2 utføres i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk leveres i glass/trespiler/tette plater.

BODER OG CARPORTER

Ved carport og inngangsparti leveres overflatene på bakken i betongheller/asfalt/støpt gulv. Boder leveres uisolert. Gulv leveres i støpt utførelse i bod. Oppføres i bindingsverk med utvendig kledning/plater. Taket kles med papptekke. Takrenner og nedløp monteres. Det leveres ikke innredning i boden. 1 stikk og lys leveres i hver bod. Undersiden av carporten kles med kledningsbord.

UTOMHUSARBEIDER

Utomhusplan for prosjektet er utarbeidet som en orientering av utførelsen. Alle oppstillingsarealer og p-arealer opparbeides med asfalt.

Gangarealer opparbeides med asfalt og grus/subus/singel/ betongheller.

Beplantning utføres som vist på situasjonsplanen. Noe avvik/tilpasning vil forekomme.

Deler av området leveres med ferdigplen, mens resterende opparbeidelse på plassen. Se utomhusplan for omfang.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende prospekt, samt følgende vedlegg:

- 1) Faktadokument
- 2) Foreløpige vedtekter
- 3) Budsjett
- 4) Prisliste

Romskjema bygg 1

ROM	HOVEDMATERIALER OG OVERFLATER			FAST INNREDNING	TEKNISK / ØVRIG
	GULV	VEGG	HIMLING		
GANG/ TRAPPEGANG	Laminat. Gulvlister. Varmekabler.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Innvendig trapp leveres i malt utførelse. Trappen leveres med tette opptrinn og stålspiler som rekkverk med malt håndløper i tre. Under trapp etableres bod.	Lampe i bod under trapp. Downlights.
BAD	Fliser i str 30x30cm. Nedsenk i dusjsone med mindre flis for å ivareta fall i dusjen. Varmekabler.	Fliser, opp til str. 20x40 cm	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Baderomsinnredning 80 cm med servant og speil med LED lys. Vegghengt toalett med soft close sete. Dusjvegger monteres i størrelse 90x90 cm i glassdører. Blandebatteri av type Oras Saga eller lignende.	Stikk på vegg ved innredning. Stikk på vegg til vaskemaskin og tørketrommel. Downlights.
VASKEROM	Fliser i str 30x30cm. Varmekabler.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Varmtvannsbereder av type Høiax eller lignende. Trakt og kran for vaskemaskin.	Stikk på vegg til vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskap. Ventilasjonsanlegg. Downlights.
KJØKKEN/STUE	Laminat. Gulvlister. Panelovner.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal eller tilsvarende leverandør. Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Blandebatteri på bad og kjøkken av type Oras Saga eller lignende. Kjøkkenet er klargjort for integrerte hvitevarer. Hvitevarer leveres ikke.	Stålpipes monteres over tak slik at det er klargjort for montering av ildsted. Takpunkt. Benkearmatur. Downlights.
SOVEROM	Laminat. Gulvlister. Panelovner.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	-	Punkt for taklampe
BALKONGER	Balkonger: Trykkimpregnert materiale.	Balkonger: Rekkverk leveres i glass og aluminium/ trespiler/perforerte plater.	-	-	Utvendig stikk på balkong.
UTVENDIG SPORTSBOD	Støpt gulv.	-	-	-	Uisolert bod på ca 5 kvm. Stikk. Belysning.
UTVENDIG	-	-	-	1 stk frostfri utekran	Belysning på bygg. Trekkerør for montering av elbl-lader.

Teknisk og generell beskrivelse – bygg 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5 og 6

GENERELT / FORBEHOLD

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

Prospektet er en generell orientering om prosjektet og det taes et generelt forbehold om rett til endringer, men som ikke skal forringe kvaliteter eller standard. Endringene kan fremkomme på grunn av offentlige krav, byggeforskriftskrav eller andre tekniske/praktiske hensyn.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er den gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriell vil vise elementer som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, slik som møblering, kjøkken og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer etc.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, bl.a. er sjakter og vvs-føringer ikke inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv.

Innkassinger og senking av himlinger for tekniske installasjoner vil forekomme.

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

Leilighetene vil bli organisert som to borettslag.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg.

Tilvalg vil bli på parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken, baderomsinnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/entreprenør/underleverandør.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

KONSTRUKSJON

Byggene oppføres i trekonstruksjon med støpt plate på mark og radonsikring. Etasjeskille i godkjent brann- og lydutførelse.

Yttervegger av bindingsverk og kledning. Kledning leveres i stående/liggende utførelse i Møre Royal/ malmfuru eller tilsvarende. Fasadene har innslag av platekledning som leveres av type Cembrit eller tilsvarende.

Selvbærende takstoler med luftet takkonstruksjon. Takene tekkes med papp-tekke/ takstein/ takplater fra Plannja eller tilsvarende leverandør.

Tak på svalganger, boder og carporter tekkes med papp.

Fall på tak etableres med utvendige nedløp.

Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål i standard farger.

VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning

SANITÆR

Det monteres utvendig frostfrie utekraner i første etasje av type FM Mattson eller tilsvarende. 1 stk pr leilighet.

Varmtvannsbereder av type Høiax eller tilsvarende.

Baderomsinnredning 80 cm med servant og speil med LED lys. Bredde på innredning kan variere med størrelse på leilighetene.

Vegghengte toalett med soft close sete.

I dusj er det medregnet blandebeholder og håndsett av type Oras Apollo dusjgarnityr eller lignende.

Blandebeholder på bad og kjøkken av type Oras Saga eller lignende.

Dusjvegg monteres i størrelse 90x90 cm i glassdører.

På bad legges det opp trakt og kran for vaskemaskin i hver leilighet.

OPPVARMING

Leveres med elektriske varmekabler som følger:

Plan 1: Det leveres varmekabler i stue/ kjøkken, gang og bad.

Plan 2: Det leveres varmekabler på baderom.

I alle andre rom monteres panelovner på vegger.

TV/INTERNETT

Fellesavtale for bredbånd og tv. Det er medregnet 1 stk. uttak for hver leilighet.

Ekstra uttak beregnes som et tillegg.

PARKERING

Det er et begrenset antall p-plasser og carporter, se situasjonsplan.

Faste p-plasser kan leies av borettslaget. Borettslaget bestemmer leieprisen. Leien pr. p-plass vil fra oppstart være 100 kr. pr. mnd. Fast carport kan kjøpes separat for et tillegg på kr 100.000. Det er maks 1 stk. p-plass eller 1 stk. carport pr. bolig.

Det vil bli lagt tomrør for elbillading på 50% av p-plassene.

Et mindre antall gjeste p-plasser vil være tilgjengelig. 10% av p-plassene vil være HC-tilpasset.

Avfallsbeholdere plasseres ihht utomhusplanen.

STANDARD INNVENDING BEHANDLING

Kjøkken, stue, soverom og bod leveres med laminat eller lignende. På bad leveres fliser i størrelsen 30x30cm på gulv. Nedsenk i dusj-sone med mindre flis for å ivareta fall i dusjen.

VEGGER

Innvendig vegger av gips sparkles og males i lys farge. Det kan velges mellom 3 utvalgte farger, begrenset til en farge pr rom. På bad leveres fliser på vegg. Standardstørrelse på vegg opp til 20x40 cm flis. Over denne størrelsen må det påregnes tillegg for leggekostnader. Utbygger fremviser 2 type vegg- og gulvfliser det kan velges mellom.

Listverk på gulv i hvit slett utførelse 15x58mm. Gerikter på innerdører i slett hvit utførelse i 12x58mm. Taklister leveres. Lister leveres med synlige spikerhull. Alle vinduer og dører i yttervegg leveres med foring og listverk.

HIMLINGER

I boligrom leveres gips i sparklet og malt utførelse. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entre, bad og soverom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal eller tilsvarende leverandør. Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Det er ikke medregnet hvitevarer som kombinert kjøl- og fryseskap, koketopp, komfyr, micro-ovn, oppvaskmaskin. Kjøkkenet er klargjort for integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte over koketopp er medregnet. Vifte kobles opp mot ventilasjonsanlegget. Det kan ikke velges kjøkken fra en annen leverandør enn den som velges av utbygger.

GARDEROBE

Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, vaskerom, soverom eller boder.

DØRER OG VINDUER

Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse. Ytterdør leveres fra Swedoor Clever-line P-1100 eller tilsvarende.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres i tre med samme farge ute og inne. Utvendig belagt med aluminium.

BAD

Innredning leveres som beskrevet. Speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning. Stikk på vegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Lampe monteres i himling.

TRAPP

Utvendige trapper leveres i impregnert trevirke i vanger med trinn i strekkmetall. Repos leveres i trykkimpregnert materiale i overflaten. Rekkverk utføres i trevirke/perforerte plater/ glass. Impregnerte materialer leveres ubehandlet og blir ikke etterbehandlet.

ELEKTRISKE ARBEIDER

De elektriske arbeidene utføres NEK 400: 2014. NEK 399.

På bod monteres lampe i tak, der bod er med som en del av leveransen.

På kjøkken monteres 1 stk. benkearmatur og 1 stk. takpunkt i himling med lampe.

I gang, soverom og stue legges det opp til takpunkt.

Utvendig leveres belysning montert på husene.

50% av oppstillingsplassene skal det klargjøres for elbil-lading. Ca 35 stk plasser. Organiseringen av elbil-lading vil bli nærmere presentert.

BALKONGER

Alle balkonger føres opp i treverk. Balkongene lages i tett utførelse for å unngå vann ned i plan 1. Overflaten leveres i trykkimpregnert materiale- tremmegulv. Undersiden kles med kledning eller tilsvarende. Rekkverk leveres i glass/trespil/perforerte plater.

Terrasser på bakkeplan i 1. etasje utføres i trykkimpregnert trevirke eller betongheller uten rekkverk. Rekkverk kan forekomme der det blir krav i forhold til høyder ned på terreng.

BODER OG CARPORTER

Det leveres en utvendig bod pr boenhet. Boder leveres uisolert. Gulv leveres i støpt utførelse. Oppføres i bindingsverk med utvendig kledning. Taket kles med papp- eller folietekke. Takrenner og nedløp monteres. Det leveres ikke innredning i boden. 1 stikk og lys leveres i hver bod.

Enkelte av boligene får carport med bod i front. Carportene leveres med asfaltert dekke innvendig, føres opp i tre med liggende kledning. Sperrer med osb eller rupanel på tak som tekkes.

UTOMHUSARBEIDER

Utomhusplan for prosjektet er utarbeidet som en orientering av utførelsen. Alle oppstillingsarealer og p-arealer opparbeides med asfalt.

Gangarealer opparbeides med asfalt og grus/subus/singel/ betongheller.

Beplantning utføres som vist på situasjonsplanen. Noe avvik/ tilpasning vil forekomme.

Deler av området leveres med ferdigplen, mens resterende opparbeidelse på plassen. Se utomhusplan for omfang.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende prospekt, samt følgende vedlegg:

- 1) Faktadokument
- 2) Foreløpige vedtekter
- 3) Budsjett
- 4) Prisliste

SALGSOPPGAVEDATO

14. oktober 2019

Romskjema bygg 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5, 6

ROM	HOVEDMATERIALER OG OVERFLATER			FAST INNREDNING	TEKNISK / ØVRIG
	GULV	VEGG	HIMLING		
GANG	Laminat. Gulvlister. Varmekabler.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	-	Takpunkt
BAD/VASKEROM	Fliser i str 30x30cm. Nedsenk i dusjsone med mindre flis for å ivareta fall i dusjen. Varmekabler.	Fliser, opp til str. 20x40 cm	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Baderomsinnredning 80 cm med servant og speil med LED lys. Bredde på innredning kan variere med størrelse på leilighetene. Blandebatteri av type Oras Saga eller lignende. Vegghengt toalett med soft close sete. Dusjvegger monteres i størrelse 90x90 cm i glassdører. I dusj er det medregnet blandebatteri og håndsett av type Oras Apollo dusjgarnityr eller lignende. På bad legges det opp trakt og kran for vaskemaskin i hver leilighet.	Stikk på vegg ved innredning. Stikk på vegg til vaskemaskin og tørketrommel. Lampe i himling.
BOD	Laminat. Gulvlister.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Varmtvannsbereder av type Høiax eller lignende. Varmtvannsbereder kan monteres i kjøkkenbenk, bod eller på bad. Montasje avhenger av type leilighet.	Sikringsskap. Ventilasjonsanlegg monteres i bod eller over komfyr på kjøkken. Løsning avhenger av type leilighet. Taklampe.
KJØKKEN/STUE	Laminat. Gulvlister. Panelovner.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal eller tilsvarende leverandør. Kjøkkentegning på leveranse følger som en del av avtalen. Blandebatteri på bad og kjøkken av type Oras Saga eller lignende. Kjøkkenet er klargjort for integrerte hvitevarer. Hvitevarer levers ikke.	Punkt for montering av taklampe. Benkearmatur.
SOVEROM	Laminat. Gulvlister. Panelovner.	Gipset, sparklet og malt i lys farge.	Gipset, sparklet og malt. Taklister.	-	Punkt for montering av taklampe.
BALKONGER/ TERRASSER	Balkonger: Trykkimpregnert materiale. Terrasser: Trykkimpregnert materiale eller betongheller.	Balkonger: Rekkverk leveres i glass og aluminium/ tre-spiler/ tette plater.	-	-	Utvendig stikk på balkong
UTVENDIG SPORTSBOD	Støpt gulv.	-	-	-	Uisolert bod på ca 5 kvm. Stikk. Belysning.
UTVENDIG	-	-	-	1 stk frostfri utekran pr leilighet i 1. etg	Belysning på bygg



F.v.:

Atle Høvik, Ann-Karin Westgård,
Ole Martin Dahl, Gunnar Høvik.

Gunnar T. Høvik AS

Vi gleder oss veldig til Prosjekt «Yventunet». Dette prosjektet har vi jobbet med i overkant av 2 år og blir et av våre største prosjekter til nå. Helt fra vi startet arbeidene med å få tak i denne unike tomten på Yven, har vår idé og filosofi vært å drive prosjektet videre med fokus på å bygge boliger for «alle»! Det vil si å planlegge og tilrettelegge for at mennesker i alle livsfaser vil trives i samme bofelleskap. Vi ønsker å bygge boliger for førstegangskjøpere og legge til rette for en enklere inn-gangsbillett til boligmarkedet. Vi ble derfor veldig begeistret for konseptet «Leie før Eie» som HABO har hatt stor suksess med på sine tidligere prosjekter i Halden. Vi ser virkelig frem til å samarbeide med HABO om dette prosjektet og håper og tror at vårt konsept vil fange interessen hos mange.

Gunnar T. Høvik AS er et byggmesterfirma med kontorer på Bjørnstadmyra industrifelt i Sarpsborg. Vi har mer enn 45 års erfaring innen bransjen og påtar oss alle type oppdrag i fra små til store. Vår spesialitet er totalansvar for utvikling av små og mellomstore prosjekter for det private og det offentlige markedet. Gjennom vår lange fartstid i bransjen, har vi vært involvert i mange eiendomsutviklingsprosjekter i Sarpsborg og omegn som blant annet inkluderer Yventunet.

Byggmestervirksomheten inngår i et konsern som har en total årlig omsetning på ca. 100MNOK (2018). Vi er i dag 26 ansatte hvorav 4 sitter på kontorene på Bjørnstadmyra og resten jobber ute på byggeplassene i Sarpsborg og omegn.

Vi er tilknyttet Mesterhus kjeden og leverer alle typer Mesterhus i vår region.





Det er flere fordeler med å kjøpe en helt ny bolig.

Ny bolig? Tenk "nybolig"

NY OG BEDRE STANDARD

En ny bolig har en vesentlig høyere byggeteknisk standard enn i mange brukte boliger. Bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, tilrettelegging for rullestolbrukere og høyere krav til brannsikkerhet er noen faktorer.

GARANTI

Ved kjøp av ny bolig må Bustadoppføringslova følges. Det gir deg som kjøper en lovfestet garanti på 5 år.

LENGE TIL OPPUSSING

Kjøper du nybolig, trenger du ikke å tenke på oppussing på flere år. Planlegg hvordan du vil ha det – før du flytter inn. Eventuelle feil rettes opp i før innflytting – det gir garanti og en god følelse.





Fasader bygg
3A (nærmest), 2A og 3B

Kun illustrasjon
– avvik kan
forekomme



KJÆRE BOLIGKJØPER!

Boligkjøp er den største investeringen vi normalt gjennomfører i livet.

Vi i HABO ønsker å legge til rette for deg som ikke har penger til å oppfylle egenkapitalkravet som stilles, slik at du har mulighet til å kjøpe din egen bolig.

«Leie før Eie»-modellen er din inngangsbillett til boligmarkedet. Du kan leie en helt ny leilighet inntil 5 år før du kjøper den. Ved hjelp av verdistigningen på boligen du leier, kan egenkapitalkravet dekkes. Med HABO på laget har du en utbygger som jobber for at dere medlemmer skal få et trygt og godt boligkjøp.

Lykke til med «Leie før Eie»-prosessen!

Richard Olsen,
administrerende direktør, HABO

Leie før Eie – for deg som vil inn på boligmarkedet, men mangler egenkapital:

Nå kan du leie din egen bolig på Yventunet, før du kjøper den

Når du er med i Leie før Eie-konseptet, leier du boligen inntil 5 år med opsjon på kjøp av boligen. Prisøkningen på boligen (inntil 15 %) vil fungere som egenkapital.

Modellen skal være forutsigbar og fordelaktig for leietaker/kjøper og vi tilbyr konkurransedyktige leiepriser.



KRITERIER

- Må ha en personlig økonomi som er tilfredsstillende, dvs. være i stand til å betale faktiske bokostnader.
- Mangler tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe bolig i dag, må være (eller bli) HABO-medlem.
- Behøver ikke være førstegangskjøper.

HABO TILBYR

- Fordelaktig «fastpris» med innslagspunkt år 0
- Verdiøkning tilfaller leietaker (inntil egenkapitalkravet p.t. 15 %).
- Forutsigbarhet (leiepris, kjøpspris, finansieringsbehov)
- Ivaretagelse av leieobjektet for egen del – selvstendighet
- Ingen risiko (kan takke nei til kjøpsopsjonen, frivillighet)
- Oppsparte midler gir økonomisk buffer

FORMÅL

Gi HABOs medlemmer mulighet til å eie bolig som et alternativ til å leie. Hjelp folk som mangler egenkapital inn på boligmarkedet.



HABOS MODELL:

LEIEKONTRAKT + KJØPSOPSJON LEIEKONTRAKT

Reguleres etter husleielovens regler som tidsbestemt kontrakt på inntil 5 år med 3 måneder gjensidig oppsigelse.

Husleien er markedsleie og med 3 måneders depositum.

KJØPSOPSJON:

Tiltres og kan benyttes fra inngått leiekontrakt og frem til leieperiodens avslutning etter 5 år.

Kjøpsopsjonen angir prisen på boligen ved oppstart av leieforholdet

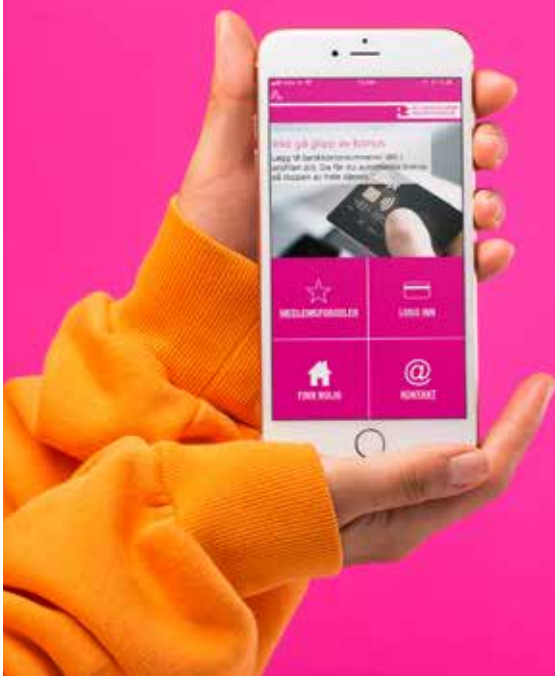
Er frivillig og gir en rett, men ingen plikt for leietaker om å benytte opsjonen.

FINANSIERING:

Finansieringsavtale for opsjonshaver etableres med valgt bankforbindelse.

Forutsigbarhet med definert leiepris, kjøpspris og finansieringsløsninger som er fordelaktige for leietaker/kjøper.

Bli medlem i HABO!
www.habo.no



Halden Boligbyggelag

Halden Boligbyggelag (HABO) er et samvirkeforetak med forkjøpsrett og medlemsfordeler.

HABO har ca 6.000 medlemmer. Siden 1945 har vi bygget boliger og levert gunstige boligrelaterte tjenester til våre medlemmer. Gjennom egen byggevirksomhet og godt samarbeid med kommune og andre boligutviklere tilbyr vi boliger på forkjøpsrett til våre medlemmer. Vi forvalter i dag 3.000 boliger fordelt på over 100 boligselskaper i Halden og omegn.

HABO er tilsluttet Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL) sammen med 40 andre boligbyggelag i Norge. Totalt hadde boligbyggelagene ved utgangen av 2018 til sammen 1 053 863 medlemmer og forvaltet 532 126 boliger. I 2018 medvirket boligbyggelagene til bygging av 3 959 boliger.

HABO har totalt 14 ansatte som er organisert i tre hovedvirksomhetsområder; økonomi og forvaltning, teknisk og eiendomsmegling. Eiendomsmeglingsdelen er organisert i datterselskapet Halden Boligsenter AS. Halden Boligsenter AS selger borettslagsandeler og alle andre typer boliger i samarbeid med DNB Eiendom. Eiendomsmeglerselskapet holder til i samme lokaler som HABO.

BOLIGFORVALTNING

Et borettslag eller et sameie er en egen økonomisk og juridisk enhet som er i behov av samme tjenester som en hvilken som helst annen bedrift. Våre tjenester utføres av profesjonelle medarbeidere som har lang og

solid erfaring med boligselskaper fra A til Å. HABO har bred kompetanse i å seksjonere og etablere borettslag og eiers-eksjonssameier. I kraft av vår kompetanse bistår vi en flere store boligutviklere med deres boligprosjekter.

BOLIGBYGGER

HABO er en aktiv boligutvikler og har de siste årene bygget i egenregi, eller i samarbeid med andre boligutviklere, over 50 nye boliger pr år. HABO har i dag en tomtebank på 1.100 boliger.

SAMFUNNSANSVAR

HABO er opptatt av lokalsamfunnet og er en aktiv bidragsyter med lokale sponsorbidrag til kultur og idrett, og bistand til veldedige formål der hvor våre medlemmer bor. Vi ønsker å stimulere, og legge til rette for, gode bo- og oppvekstmiljøer.

LEIE FØR EIE

HABO har utviklet et eget konsept for å skaffe unge boligkjøpere egen bolig. Boligkjøpere som av ulike årsaker ikke har mulighet til å kjøpe sin egen bolig kan gjennom vårt konsept Leie før eie få boligdrømmen oppfylt. I 2019 ferdigstilte vi 12 stk boliger på Oreid i Halden. Det har blitt en kjempesuksess og i løpet av de neste årene kommer vi til å lansere flere slike prosjekter.

HABO ønsker at flest mulig skal få realisert boligdrømmen sin!





På Yventunet får du:

- Barnevennlig beliggenhet nær skoler og butikker
- Praktiske boliger med gode planløsninger
- Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad
- Kjøkken fra Sigdal Kjøkken eller tilsvarende
- Flislagt bad
- Balkong/terrasse
- Tilvalgsmuligheter
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Utvendig sportsbod
- Tilrettelagt elbil-parkering
- Flott uteområde med beplantning og lekemulighet
- "Leie før Eie" boligkonsept



www.yventunet.no



TA KONTAKT MED OSS!

SALGSANSVARLIGE:

JAN-MARCUS LILLEDAL

Eiendomsmegler MNEF

E-mail: marcus.lilledal@dnb-eiendom.no

Tlf. 91 76 94 55

MARIE SVALSRØD

Eiendomsmeglerfullmektig

E-mail: marie.svalsrød@dnb-eiendom.no

Tlf. 97 53 44 87

LINDA TORP SKOGLI

Daglig leder

E-mail: linda.torp.skogli@dnb-eiendom.no

Tlf. 41 42 41 89 / 69 21 37 80

DNB Eiendom
Halden

HABO

Alle illustrasjoner og planskisser er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjektering kan medføre endringer. Det tas forbehold om trykkfeil. Grafisk produksjon: Suveren Kommunikasjon AS. 3D-illustrasjoner: Lightroom Studio.

BYGGMESTER
Gunnar T. Høvik



FAKTADOKUMENT



INNHold:

Fakta om eiendommen	_____	3
Borettslag, byggetrinn 1	_____	6
Borettslag, byggetrinn 2	_____	7
Borettslag, byggetrinn 3	_____	8
Borettslag og økonomi	_____	9
Viktig informasjon	_____	15
Vedtekter	_____	18
Kjøpetilbud	_____	27

EIENDOMMEN FRA A TIL Å – BOLIG UNDER OPPFØRING

Hovedoppdragsnummer

YVENTUNET I BORETTSLAG: 290199049

YVENTUNET II BORETTSLAG: 290199050

Underoppdrag

YVENTUNET I BORETTSLAG:

1A-1	290190218
1A-2	290190219
1B-1	290190220
1B-2	290190221
1C-1	290190222
1C-2	290190223

YVENTUNET II BORETTSLAG:

BYGG 3B:	
3B101	290190224
3B201	290190225
3B102	290190226
3B202	290190227
3B103	290190228
3B203	290190229
3B104	290190230
3B204	290190231

BYGG 5:	
5-101	290190232
5-201	290190233
5-102	290190234
5-202	290190235
5-103	290190236
5-203	290190237
5-104	290190238
5-204	290190239
5-105	290190240
5-205	290190241

Ansvarlig megler

Navn: Jan - Marcus Lilledal

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 917 69 455

E-mail: marcus.lilledal@dnb-eiendom.no

DNB Eiendom AS

Adresse: Busterudgata 31, 1776 Halden
org.nr. 990451613

Selger

Navn: Yventunet Boliger AS/ Yventunet Boliger 2 AS

Org.nr.: Under stiftelse

Entreprenør

Navn: Gunnar T. Høvik AS

Org.nr.: 967454818

DNB Eiendom
Halden

HABO

BYGGMESTER
Gunnar T. Høvik AS

Kort fortalt om prosjektet

Yventunet er et nytt spennende prosjekt som vil bestå av 10 bygg med praktiske leiligheter av flere typer på Yven i Sarpsborg. Boligene vil bli organisert som to borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO).

Områdene imellom byggene blir pent opparbeidet med hyggelige uteområder med lekeplass, beplantning og et rolig vannspeil.

Prosjektet vil bli oppført trinnvis og første byggetrinn består av 3 tomannsboliger over 2 plan på 112,8 kvm som til sammen vil utgjøre Yventunet I borettslag. Videre vil første byggetrinn bestå av to bygg i Yventunet II borettslag. Leilighetene her fordeler seg fra 53 kvm til 82 kvm.

Boligene får gjennomgående god kvalitet på standard med mulighet for tilvalg.

I prosjektet tilbys også boliger i konseptet «Leie Før Eie» hvor det finnes mulighet for deg som vil inn på boligmarkedet, men mangler egenkapital.

Velkommen til Yventunet!

Eiendommen

Yventunet I og Yventunet II borettslag vil opprettes på følgende matrikkelenheter:

Gnr. 2079, bnr. 174 i Sarpsborg kommune.

Del av gnr. 2079, bnr. 309 Sarpsborg kommune (under utskillelse).

Gnr. 2082, bnr. 7 i Sarpsborg kommune.

Gnr. 2082, bnr. 301 i Sarpsborg kommune.

Gnr. 2079, bnr. 586 i Sarpsborg kommune.

Selger forbeholder seg retten til å seksjonere eller sammenslå matrikkelenheter.

Tomt

Tomtene vil være felles selveiet for borettslaget og utgjør til sammen ca. 16 000 kvm. Boligene får en skjermet og fin beliggenhet på solrik tomt i et svært barnevennlig område. Boligene spres i 10 bygg med hyggelige uteområder med lekeplass, flott beplantning og vannspeil.

Eierforhold

Borettslag

Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum kjør fv 109 – Torsbekkveien mot Fredrikstad, forbi Amfi Borg og inn på Fredrikstadveien. Følg veien og ta til høyre på Ordfører Karlsens vei (skiltet til Grålum v/Coop Extra). Følg veien rett frem og Yventunet kommer på venstre side noen hundre meter inn på Ordfører Karlsens vei.

Beliggenhet

Prosjektet Yventunet blir beliggende i et populært om veletablert boligområde på Yven i Sarpsborg. Yventunet har kort vei til alt – skoler, barnehager, butikker og det meste du trenger i hverdagen.

Nærmeste matbutikk ligger tvers over veien og kjøpesenteret Amfi Borg med 70 butikker ligger bare en liten sykkeltur unna. Tar du bilen, er du i Sarpsborg sentrum på 6 minutter.

Fra 109-veien er du raskt på vei til Sarpsborg eller Fredrikstad. Bussene går ofte, og det er kun noen meter til nærmeste bussholdeplass. Det er kun 3-4 minutter til E6 med kort vei til Oslo og Sverige.

Flere skoler ligger i gangavstand til Yventunet. Hannestad barneskole, Tindlund barneskole og Tindlund ungdomsskole. I nærheten er det også flere barnehager.

Treningssentre finner du både i Sarpsborg sentrum, på Greåker og på Grålum. Får du lyst på en tur i skogen har Kalnesskogen fine turløyper. Hit kommer du på åtte minutter. Tunevannet har bademuligheter, det samme har Høysand med 15 minutter i bil.

Byggemåte

Byggene oppføres i trekonstruksjon med støpt plate på mark med radonsikring. Etasjeskiller leveres i trekonstruksjoner. Lyd og brannskille mellom boenhetene. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning. Kledning leveres i dels stående / dels liggende utførelse i Møre Royal / malmfuru eller tilsvarende. Fasadene har innslag av platekledning av type Cembrit eller tilsvarende. Selvbærende takstoler med luftet takkonstruksjon utvendig tekket med papptekke / takstein / takplater type Plannja eller tilsvarende leverandør. Tak på boder og carporter tekkes med papp. Fall på tak etableres med utvendige nedløp. Beslag fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål.

BYGGETRINN 1:

Yventunet I borettslag:

Boligene i bygg 1A, 1B og 1C består av 3 tomannsboliger over to etasjer.

1. etasje består av 3 soverom, bad, vaskerom og gang. 2. etasje består av stue/kjøkken og utgang til balkong på begge sider av boligen. Deler av stuen kan gjøres om til soverom. Egen utvendig bod.

Bolig 1, 3 og 5:

P-rom/BRA 110,0 kvm.

Bolig 2,4 og 6:

P-rom/BRA 112,8 kvm.

Yventunet II borettslag:

Bygg 3B består av åtte boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg). Egen utvendig bod.

Bolig 3B101 og 3B201:

P-rom 77,4 kvm.

BRA 82,8 kvm.

Bolig 3B102, 3B202, 3B103 og 3B203:

P-rom 58,2 kvm.

BRA 62,3 kvm.

Bolig 3B104 og 3B204:

P-rom 60,6 kvm.

BRA 66,0 kvm.

Bygg 5 består av 10 boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 1 eller 2 soverom, walk-in garderobe/bod, bad/vaskerom og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Egen utvendig bod.

Bolig 5-101,5-201,5-102,5-202,5-103 og 5-203:

P-rom 58,2 kvm.

BRA 62,3 kvm.

Bolig 5-104, 5-204, 5-105, 5-205:

P-rom 49,2 kvm.

BRA 53,0 kvm.

BYGGETRINN 2:

Yventunet II borettslag:

Bygg 3A består av åtte boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

Egen utvendig bod.

Bolig 3A101 og 3A201:

P-rom 77,4 kvm.

BRA 82,8 kvm.

Bolig 3A102, 3A202, 3A103 og 3A203:

P-rom 58,2 kvm.

BRA 62,3 kvm.

Bolig 3A104 og 3A204:

P-rom 60,6 kvm.

BRA 66,0 kvm.

Bygg 4 får 12 boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 1 eller 2 soverom, walk-in garderobe/bod, bad/vaskerom og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg).

Egen utvendig bod.

Bolig 4-101 og 4-201:

P-rom 64,9 kvm.

BRA 70,7 kvm.

Bolig 4-102, 4-202, 4-103 og 4-203:

P-rom 58,2 kvm.

BRA 62,3 kvm.

Bolig 4-104, 4-204, 4-105, 4-205, 4-106 og 4-206:

P-rom 49,2 kvm.

BRA 53,0 kvm.

BYGGETRINN 3:

Yventunet II borettslag

Bygg 2A består av åtte boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Egen utvendig bod.

Bolig 2A101 og 2A201:

P-rom 65,3 kvm

BRA 70,7 kvm

Bolig 2A102, 2A202, 2A103 og 2A203:

P-rom 58,2 kvm

BRA 62,3 kvm

Bolig 2A104 og 2A204:

P-rom 60,6 kvm

BRA 66,0 kvm

Bygg 2B består av åtte boliger fordelt på to etasjer. Hver bolig går over ett plan og består av kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang. Utgang til terrasse/balkong fra stue. Bolig 101 og 201 kan få et ekstra rom (tilvalg). Egen utvendig bod.

Bolig 2B101 og 2B201:

P-rom 77,4 kvm

BRA 82,8 kvm

Bolig 2B102, 2B202, 2B103 og 2B203:

P-rom 58,2 kvm

BRA 62,3 kvm

Bolig 2B104 og 2B204:

P-rom 60,6 kvm

BRA 66,0 kvm

I tillegg vil Bygg 6 inkluderes i byggetrinn 3. Bygget er under prosjektering og antall boliger/størrelser er foreløpig ikke bestemt.

Arealer

Arealene er angitt som henholdsvis bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendige boder/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på grunnlag av tegninger.

Parkering (gjelder alle byggetrinn)

Det leveres 1 biloppstillingsplass i carport og en biloppstillingsplass ute til hver bolig i bygg 1. Til resterende leiligheter i bygg 2, 3, 4, 5 og 6 vil det være mulighet til å kjøpe en carport (for kr. 100.000,-) eller leie en parkeringsplass på felles parkeringsplass (kr. 100,- pr mnd.). Det er et begrenset antall carporter og parkeringsplasser tilgjengelig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei vann og avløp.

Konsesjon, odel og boplikt

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, det foreligger ikke odel og eiendommen har ikke boplikt.

BORETTSLAG OG ØKONOMI

Borettslag: Yventunet I og Yventunet II borettslag (ikke stiftet)

Forretningsfører: Halden Boligbyggelag.

Foreløpig vedtekter og budsjett ligger vedlagt prospektet.

Dette er foreløpig og vil fastsettes av styret i borettslaget før innflytting.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen avhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videre salg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Når alle andeler er solgt og overdratt til nye eiere vil borettslaget søke om opptak til sikringsordning.

Fellesgjeld

I tillegg til i innskudd overtar kjøper andel fellesgjeld. Totalprisen på boligene består av 50 % innskudd og 50 % andel fellesgjeld ved opprettelse (se egen prisliste som vedlegg til prospektet). Utbygger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte enheter.

Det vil bli etablert IN-Ording (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Det betyr at den enkelte kjøper gis mulighet til å innfri eller redusere sin andel av fellesgjelden som vil redusere kjøpers månedlige fellesutgifter. Dette kan både gjøres ved kjøp eller senere.

Følgende er lagt til grunn for fellesgjelden:

DNB Bank AS

Annuitetslån. Flytende rente.

Nedbetalingstid: 20 års avdragsfrihet + 20 års nedbetalingstid.

Estimert rentesats: 2,95 % pr. år.

Rentekostnader på fellesgjeld kan andelseier trekke fra på sin selvangivelse.
Andel utgifter pr. år, dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Månedlige felleskostnader på andel fellesgjeld vil avhengig av den til enhver tid gjeldende rente og nedbetalingsplan. Budsjett er foreløpig og vil fastsettes løpende av styret i borettslaget. Overnevnte kostnader er kun stipulerte. Avvik kan forekomme og tilleggskostnader kan tilkomme.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er stipulert fra kr 4 607,- til kr 8 623,- pr. måned for første driftsår (se egen prisliste som vedlegg til prospektet).

Det er lagt til grunn at felleskostnader vil inkludere betjening av renter på fellesgjeld, Tv og internett, forsikring og vedlikehold av bygningene, kommunale avgifter, eiendomsskatt, trappevask, vaktmestertjeneste på utvendig hage og fellesareal, forretningsførsel, revisjon m.m.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter da dette er basert på erfarings-tall.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Omkostninger

Kr 10 000,- (Andelskapital)

Kr 500,- (Medlemskap HABO)

Kr 172,- (Panteattest kjøper)

Kr 430,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

Kr 430,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

Kr 11 532,- (Omkostninger totalt)

NB: Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Betalingsplan

Kr 100.000,- skal innbetales som forskudd for handelen. Forskuddet skal innbetales etter at det er vedtatt igangsetting av prosjektet.

Resterende kjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto innen overtage-
lse.

Stipulert overtagelse

Boligene i 1. byggetrinn planlegges ferdigstilt desember 2020 (ca. 9 mnd. byggeperiode). Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist i henhold til Bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

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

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova paragraf 11 er oppfylt.

Utleie

Boligen har ingen egen utleieenhed Fremleie av en andel må godkjennes av styret i borettslaget.

Leie Før Eie

I prosjektet tilbys konseptet Leie Før Eie – et konsept for deg som vil inn på boligmarkedet, men som mangler nødvendig egenkapital.

Når du er med i Leie før Eie-konseptet, leier du boligen i inntil 5 år med opsjon på kjøp. Prisøkningen på boligen (inntil 15 %) vil fungere som egenkapital.

Modellen skal være forutsigbar og fordelaktig for leietaker/kjøper og vi tilbyr i den forbindelse konkurransedyktige leiepriser.

Borettslaget

Kjøper/eier må være/bli medlem i Halden Boligbyggelag (HABO). Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag med forretningsføreravtale med en varighet på 10 år (uoppsigelig).

Borettslaget har førsteprioritet pant for eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett.

Medlemskap og forkjøpsrett

Medlemmer i HABO, samt boligbyggelag som er tilknyttet fellesordningen har forkjøpsrett ved salg. Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsrett må melde seg skriftlig til HABO innen 24.10.2019 kl. 12.00 ved førstegangskjøp. Deretter gjelder ordinære forkjøpsregler for Halden Boligbyggelag.

Tinglyste forpliktelser

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende avtaler:

Avtaler tinglyst på gnr. 2079 bnr. 174 i Sarpsborg kommune:

Elektriske kraftlinjer

Tinglyst 23.12.1971

Rettighetshaver: Tune el. verk

Avtaler tinglyst på gnr. 2079 bnr. 586 i Sarpsborg kommune:

Rettsbok

Tinglyst 01.12.1874

Ekspropriasjonstakst vedrørende jernbanen

Bestemmelse om veg

Tinglyst 23.04.1901

Rettsbok

Tinglyst 24.04.1906

Overekspropriasjonstakst vedrørende elektrisk kraftledning til Fredrikstad

Bestemmelse om vannrett

Tinglyst 21.08.1906

Bestemmelse om vannrett

Tinglyst 26.08.1921

Elektriske kraftlinjer

Tinglyst 09.10.1931

Rettighetshaver: Hafslund AS

Bestemmelse om veg

Tinglyst 06.10.1933

Elektriske kraftlinjer

Tinglyst 27.04.1940

Rettighetshaver: Tune el. verk

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Tinglyst 30.11.1944

Bestemmelse om veg

Tinglyst 19.11.1987

Avtaler tinglyst på gnr. 2082 bnr. 7 i Sarpsborg kommune:

Elektriske kraftlinjer

Tinglyst 27.04.1940

Rettighetshaver: Tune el. verk

Erklæring/avtale

Tinglyst 29.09.1971

Bestemmelse om salg og reklame m.v for bensin og oljeprodukter

Kopi av avtalene utleveres på meglers kontor.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan for Yvenholen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser sist revidert 23.10.2018 utleveres på meglers kontor.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag betales av selger og er avtalt til kr 45.000,- inkl. mva. pr enhet.

Kostnader ved avbestillinger

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. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligene har energiattest og dette vil foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold

Det er en forutsetning om kommunal godkjenning av prosjektet.

Det er videre en forutsetning om et tilfredsstillende forhåndssalg på minimum 50 % av salgsværdien i byggetrinn 1 innen 01.05.2020 før det besluttet igangsetting og søkes om kommunal godkjenning.

Selger er ikke bundet av avtalen før nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.05.2020 har både kjøper og selger rett til å kansellere kontrakten.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse fra arkitekten. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

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

Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt og leveranse-beskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger, er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen, og kan således ikke anses som endelig leveranse.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

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

Generell beskrivelse av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm.) før budgivning.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Faktadokument datert 15.10.2019
- 2) Prospekt datert 14.10.2019
- 3) Foreløpige vedtekter
- 4) Budsjett
- 5) Prisliste datert 15.10.2019

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Faktadokument dato

Sist revidert 15.10.2019

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Likningsverdi

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

Tilvalg og endringer

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

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

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjen-

nomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Bebyggelsens arealer

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Finansiering

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

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

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

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud.

Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Bud skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema som ligger vedlagt dette faktadokument og påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte.

Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler eller per e-post. E-postadressen til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

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

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

VEDTEKTER

for Yventunet x borettslag org. nr. (under etablering)

tilknyttet Halden Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.19

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 620 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(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.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting

av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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 0-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslut-

ninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

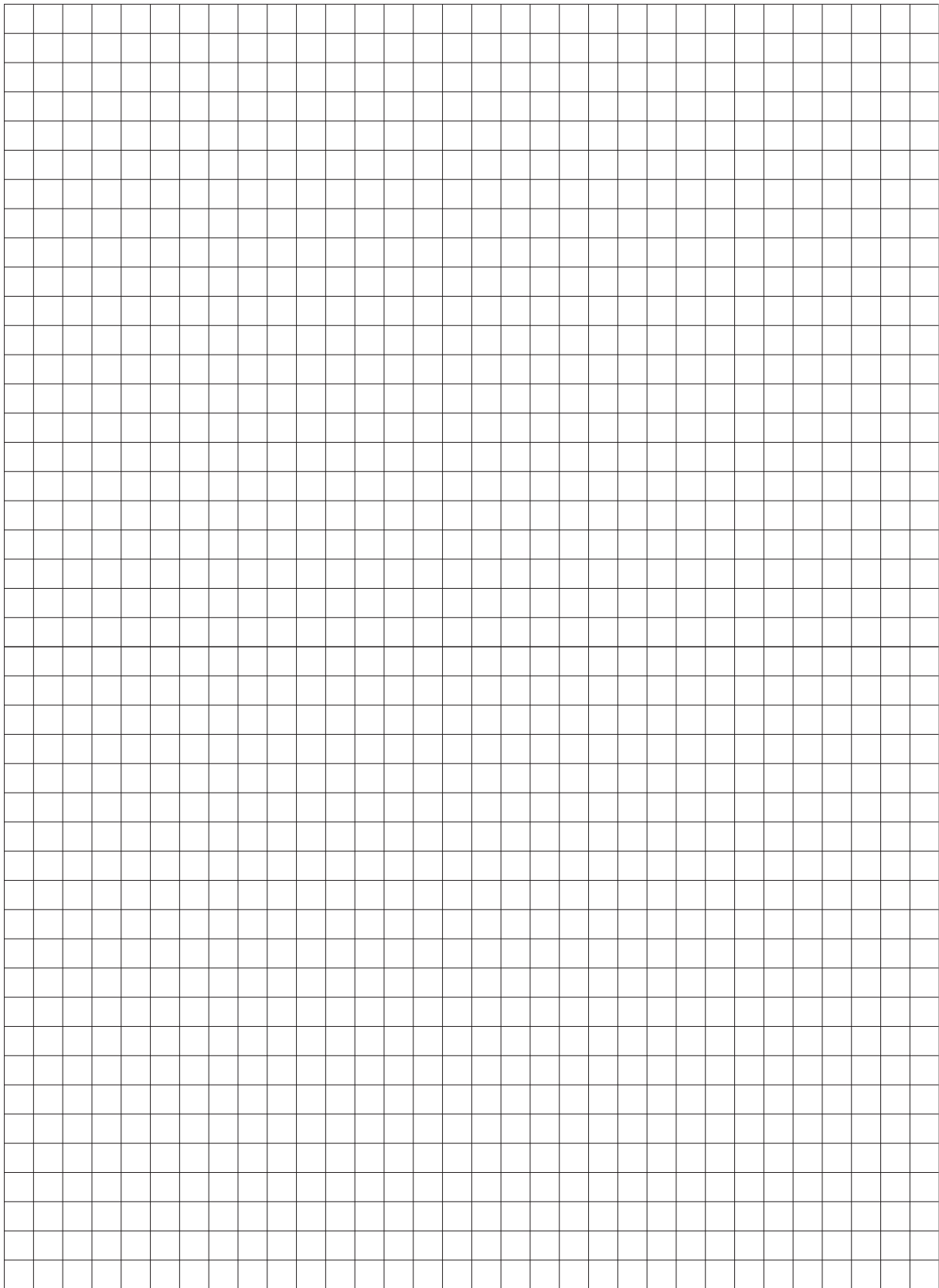
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



KJØPETILBUD TIL FAST PRIS
YVENTUNET I BORETTSLAG/YVENTUNET II BORETTSLAG

DNB Eiendom

Oppdragsnummer: 290199049/29019050		
Prosjekt: YVENTUNET I BORETTSLAG/YVENTUNET II BORETTSLAG		
Bolignummer:		
Oppdragsansvarlig: Jan-Marcus Lilledal		

Undertegnede 1:		Fødselsdato:
Undertegnede 2:		Fødselsdato:
Adresse:	Postnr./sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende fast pris:

Kr. _____ kroner _____ 00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. Salgsoppgave.

Budet inngis i henhold til salgsvilkår i salgsoppgaven med vedlegg.

Betalingsplan:

Kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Referanseperson og tlf. nr.:

Långiver:		Kr
Långiver:		Kr
Egenkapital:		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:
Budet gjelder til og med den _____ kl.
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl 15.00 en uke etter at megler mottok budet

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl.15.00 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

.....
Sted/Dato

.....
Budgivers underskrift

.....
Budgivers underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



www.yventunet.no

DNB Eiendom
Halden

HABO

BYGGMESTER
Gunnar T. Høvik

PRISLISTE YVENTUNET BORETTSLAG I

Kjøpers bokostnad hensyntatt rentefradrag (22%) pr mnd. og innskudd (50%) som må fremskaffes ved egenkapital, banklån eller en kombinasjon

Bygg	Bolig	BRA	50% Fellesgjeld	Totalpris	Felles-kostnader	Renter 2,95 %	Tv/Bredbånd	Sum felles kostnader	Bokostnad	50% Innskudd
1A	A-1	110	2 225 000	4 450 000	2 469	5 477	430	8 376	7 171	2 225 000
1A	A-2	113	2 300 000	4 600 000	2 531	5 662	430	8 623	7 378	2 300 000
1B	B-1	110	2 225 000	4 450 000	2 469	5 477	430	8 376	7 171	2 225 000
1B	B-2	113	2 300 000	4 600 000	2 531	5 662	430	8 623	7 378	2 300 000
1C	C-1	110	2 225 000	4 450 000	2 469	5 477	430	8 376	7 171	2 225 000
1C	C-2	113	2 300 000	4 600 000	2 531	5 662	430	8 623	7 378	2 300 000

Estimert år 2020.

Estimert rente banklån er 2,95 %, dagens rente er 2,70 % for tilsvarende lån.

Banklånet løper som et annuitetslån over 40 år med 20 års avdragsfrihet.

15.10.2019

PRISLISTE YVENTUNET BORETTSLAG II

Kjøpers bokostnad hensyntatt rentefradrag (22%) pr mnd. og innskudd (50%) som må fremskaffes ved egenkapital, banklån eller en kombinasjon

Bygg	Bolig	BRA	50 % Fellesgjeld	Totalpris	Felleskostnader	Renter	Tv/Bredbånd	Sum felleskostnader	Bokostnad	50% Innskudd
3B	101	83	1 625 000	3 250 000	2 335	4 007	430	6 772	5 890	1 625 000
3B	102	62	1 245 000	2 490 000	1 757	3 070	430	5 257	4 581	1 245 000
3B	103	62	1 245 000	2 490 000	1 757	3 070	430	5 257	4 581	1 245 000
3B	104	66	1 345 000	2 690 000	1 861	3 317	430	5 608	4 878	1 345 000
3B	201	83	1 675 000	3 350 000	2 335	4 130	430	6 895	5 987	1 675 000
3B	202	62	1 295 000	2 590 000	1 757	3 193	430	5 380	4 678	1 295 000
3B	203	62	1 295 000	2 590 000	1 757	3 193	430	5 380	4 678	1 295 000
3B	204	66	1 395 000	2 790 000	1 861	3 440	430	5 731	4 974	1 395 000
5	101	62	1 325 000	2 650 000	1 757	3 267	430	5 454	4 735	1 325 000
5	102	62	1 225 000	2 450 000	1 757	3 021	430	5 208	4 543	1 225 000
5	103	62	1 295 000	2 590 000	1 757	3 193	430	5 380	4 678	1 295 000
5	104	53	1 095 000	2 190 000	1 495	2 700	430	4 625	4 031	1 095 000
5	105	53	1 095 000	2 190 000	1 495	2 700	430	4 625	4 031	1 095 000
5	201	62	1 375 000	2 750 000	1 757	3 391	430	5 577	4 831	1 375 000
5	202	62	1 275 000	2 550 000	1 757	3 144	430	5 331	4 639	1 275 000
5	203	62	1 345 000	2 690 000	1 757	3 317	430	5 503	4 774	1 345 000
5	204	53	1 145 000	2 290 000	1 495	2 823	430	4 748	4 127	1 145 000
5	205	53	1 145 000	2 290 000	1 495	2 823	430	4 748	4 127	1 145 000

Estimert år 2020.

Estimert rente banklån er 2,95 %, dagens rente er 2,70 % for tilsvarende lån

Banklånet løper som et annuitetslån over 40 år med 20 års avdragsfrihet.

Yventunet borettslag I

Antall andeler: 6

Est. rente 2,95%

BUDSJETT FØRSTE DRIFTSÅR



	2020	2021	2022	2023	2024
Inntekter			3% øk	3% øk	3% øk
Inndekning av felleskostnader	180 000	180 000	185 400	190 962	196 691
Kapitalinntekter - renter	401 000	401 000	401 000	401 000	401 000
TV og bredbånd	30 960	31 889	32 845	33 831	34 846
Sum inntekter	611 960	612 889	619 245	625 793	632 537
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2 500	2 575	2 652	2 732	2 814
Styrehonorar	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	16 380	16 871	17 378	17 899	18 436
Kontingenter NBBL og HABO	1 287	1 287	1 287	1 287	1 287
Arbeidsgiveravgift	705	705	705	705	705
Vedlikehold, løpende	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883
Vaktmestertjenester, med snømåking	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883
Felles TV og bredbånd	30 960	31 889	32 845	33 831	34 846
Periodisk vedlikehold:	0	0	0	20 000	20 000
Forsikringer bygninger	24 000	25 200	26 460	27 783	29 172
Eiendomsskatt				24 000	24 000
Kommunale avgifter	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275
Strøm og fyringsutgifter	5 000	5 400	5 832	6 299	6 802
Renhold, søppelavgift, leie container	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Andre org. messige kostn.	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Bedriftsnett, gebyr bank	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum driftskostnader	173 332	178 827	184 531	234 453	240 603
Driftsresultat	438 628	434 062	434 714	391 340	391 934

Finansinntekt- og kostnader

Renteinntekter	0	500	500	500	500
Rentekostnader	401 000	401 000	401 000	401 000	401 000
Resultat av finansinntekt./-kostnader	-401 000	-400 500	-400 500	-400 500	-400 500
Årets budsjetterte resultat	37 628	33 562	34 214	-9 160	-8 566

Disponible midler

	År	År	År	År	År
Tekst	2020	2021	2022	2023	2024
Disponible midler 01.01.	60 000	97 628	131 190	165 404	156 243
Årets resultat i følge budsjett	37 628	33 562	34 214	-9 160	-8 566
Tilbakeført kostnadsført avskrivning					
Tilført via opptak av langsiktig lån					
Brukt til å betale avdrag på lån	0	0	0	0	0
Årets endring disponible midler	37 628	33 562	34 214	-9 160	-8 566
Disponible midler 31.12.	97 628	131 190	165 404	156 243	147 677
Disponible midler pr andel	16 271	21 865	27 567	26 041	24 613

Yventunet borettslag II

Antall andeler: 54 (62 inkl. bygg 6)

Est. rente 2,95%

BUDSJETT FØRSTE DRIFTSÅR



	2020	2021	2022	2023	2024
Inntekter		3% øk	3% øk	3% øk	3% øk
Inndekning av felleskostnader	1 170 000	1 228 500	1 289 925	1 354 421	1 422 142
Kapitalinntekter - renter	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Leie parkering/vedlikehold carport	41 520	41 520	41 520	41 520	41 520
TV og bredbånd	278 640	286 999	295 609	304 477	313 612
Sum inntekter	3 590 160	3 657 019	3 727 054	3 800 419	3 877 274

Driftskostnader					
Revisjonshonorar	6 000	6 180	6 365	6 556	6 753
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar	150 390	154 902	159 549	164 335	169 265
Kontingenter NBBL og HABO	11 583	11 583	11 583	11 583	11 583
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280	11 280
Vedlikehold, løpende	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275
Vaktmestertjenester, med snømåking	250 000	257 500	265 225	273 182	281 377
Felles TV og bredbånd	278 640	286 999	295 609	304 477	313 612
Periodisk vedlikehold :	0	0	0	100 000	100 000
Forsikringer bygninger	120 000	126 000	132 300	138 915	145 861
Eiendomsskatt				110 000	110 000
Kommunale avgifter	320 000	329 600	339 488	349 673	360 163
Strøm og fyringsutgifter	25 000	27 000	29 160	31 493	34 012
Renhold, søppelavgift, leie container	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Andre org. messige kostn.	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Bedriftsnett, gebyr bank	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum driftskostnader	1 335 893	1 375 544	1 416 604	1 669 131	1 713 182
Driftsresultat	2 254 267	2 281 475	2 310 450	2 131 288	2 164 093

Finansinntekt- og kostnader					
Renteinntekter	0	500	500	500	500
Rentekostnader	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Resultat av finansinntekt./-kostnader	-2 100 000	-2 099 500	-2 099 500	-2 099 500	-2 099 500
Årets budsjetterte resultat	154 267	181 975	210 950	31 788	64 593

Disponible midler					
	År	År	År	År	År
Tekst	2020	2021	2022	2023	2024
Disponible midler 01.01.	540 000	694 267	876 242	1 087 192	1 118 980
Årets resultat i følge budsjett	154 267	181 975	210 950	31 788	64 593
Tilbakeført kostnadsført avskrivning					
Tilført via opptak av langsiktig lån					
Brukt til å betale avdrag på lån					
Brukt til å betale avdrag på lån	0	0	0	0	0
Årets endring disponible midler	154 267	181 975	210 950	31 788	64 593
Disponible midler 31.12.	694 267	876 242	1 087 192	1 118 980	1 183 573
Disponible midler pr andel	12 857	16 227	20 133	20 722	21 918