Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger - Mistel Park Leiligheter Trinn 2 (941225005)

Matrikkel: Gnr. 8, Bnr. 66 i Holmestrand Kommune
Borettslag: Mistelpark B2 Borettslag med org.nr. 929801369

Leilighet B14 (941220104): Andelsnr. 15 – H0101 (snr. 17) – Eikelund 70A
Leilighet B25 (941220109): Andelsnr. 20 – H0205 (snr. 22) – Eikelund 70C
Leilighet B31 (941220110): Andelsnr. 21 – H0301 (snr. 23) – Eikelund 70C
Leilighet B35 (941220114): Andelsnr. 25 – H0305 (snr. 27) – Eikelund 70C

1) Lovanvendelse

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i enn viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

GARANTI

Eiendommen ble ferdigstilt 19.06.2023, og selges som ledd i næringsvirksomhet.

Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og kjøper er å anse som forbruker, vil selger stille oppfyllelsesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven.

Garantien skal være på min 5% av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter at boligen var ferdigstilt*.

Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke.

Når kjøper ikke er forbruker:

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er»., og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. §3-9, 2 pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

2) Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for datert: 19.06.2023. Ferdigattest følger som del av dette dokumentet.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

3) Overtagelse

Boligene er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

4) Boligene leveres i byggerengjort stand

Det vil si at den ikke er finvasket og kjøper må selv beregne og vaske før innflytting.

5) Ett-årsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år etter ferdigstillelse av boligen.

6) Organisering av parkeringsplasser

Parkeringsplassene/parkeringsarealet er organisert som;

- Leilighet B14: Tilleggsdel til seksjon, herunder T17. P-plass P38 og bod B34
- Leilighet B25: Tilleggsdel til seksjon, herunder T22. P-plass P39 og bod B35
- Leilighet B31: Tilleggsdel til seksjon, herunder T23. P-plass P32 og bod B32
- Leilighet B35: Tilleggsdel til seksjon, herunder T27. P-plass P31 og bod B23

7) Felleskostnader og vedtekter

Endelig budsjett for borettslaget er vedtatt på årsmøte, og følger vedlagt sammen med oppstilling over månedlige felleskostnader. Det samme gjelder vedtekter for borettslaget og fellessameiet.

8) Tilvalg

Boligene er nå ferdigstilt, og det er derfor ikke mulig å bestille tilvalg eller endringer.

Det er utført tilvalg på følgende elementer: Kjøkken, elektro, maling, dører og terrassegulv. Fliser er også oppdatert for B14, B25 og B35. Se vedlagt egen liste/tegning pr. leilighet for nærmere beskrivelser.

9) Energimerking

Selger har nå foretatt energimerking, og boligen har fått gul A.

10) Betalingsbetingelsene

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

11) Budrunde / faste priser

Salget skjer til faste priser iht. egen prisliste.

12) Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

13) Salgsbetingelser/bilag

Boligene er ikke kontrollmålt av selger.

Der det er utført tilvalg eller endringer gjelder disse fremfor opprinnelige leveransebeskrivelser. Øvrige salgsbetingelser og bilag utover disse følger av opprinnelig salgsoppgave.

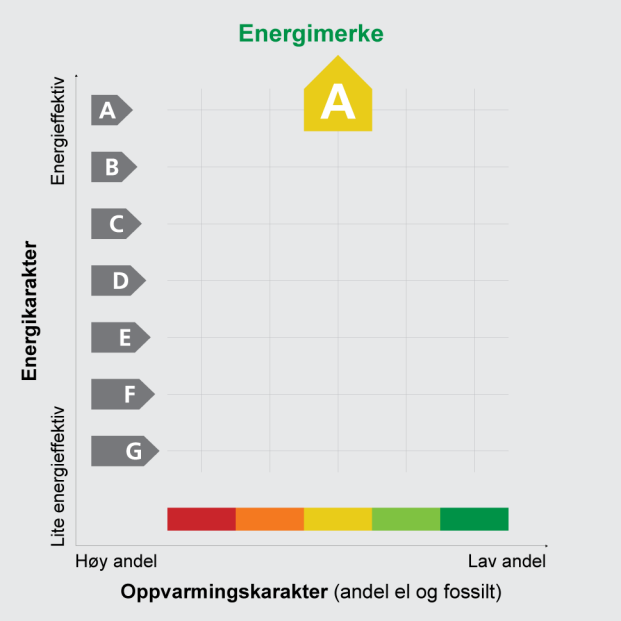
Vedlegg:

- Energiattest
- Tilvalg
- Ferdigattest
- Budsjett, samt vedtekter for borettslaget og fellessameiet
- Boligkjøperforsikring
- Oversikt over løsøre og tilbehør

Holmestrand, 20.09.2023

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 A
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0109
Merkenr.	A2023-1484690
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	113,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 A
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0109
Dato: 17.04.2023 15:35:45
Energimerkenummer: A2023-1484690
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	17
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 A
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0109
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	83 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	293 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	135,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	62,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3427 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	62,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7049 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

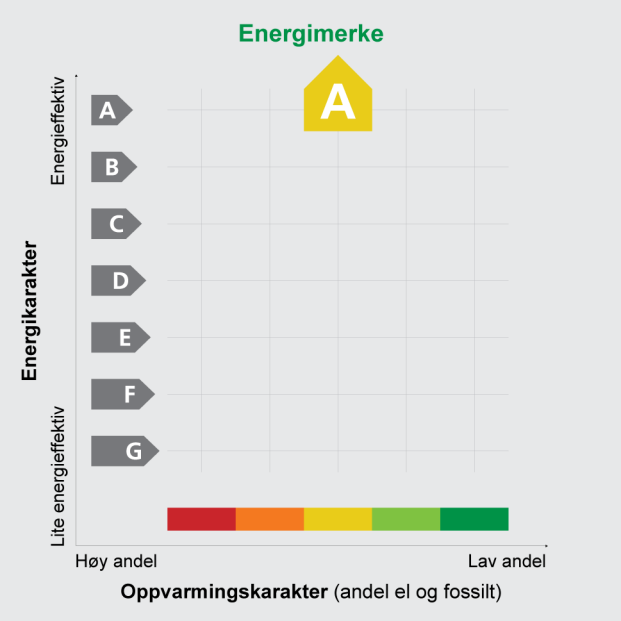
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7049 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7049 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,4 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 C
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0210
Merkenr.	A2023-1484695
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	113,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 C
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0210
Dato: 17.04.2023 15:36:21
Energimerkenummer: A2023-1484695
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 22
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	22
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 C
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0210
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	83 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	293 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	135,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	62,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3427 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	62,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7049 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

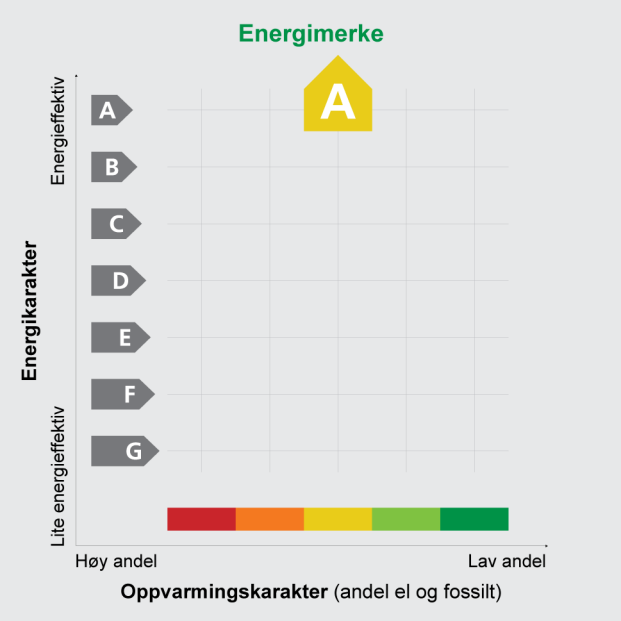
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7049 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7049 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,4 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 C
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2023-1484696
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	62,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 C
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 17.04.2023 15:36:28
Energimerkenummer: A2023-1484696
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	23
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 C
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0304
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	44 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	128,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,7
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3992 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1934 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3992 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

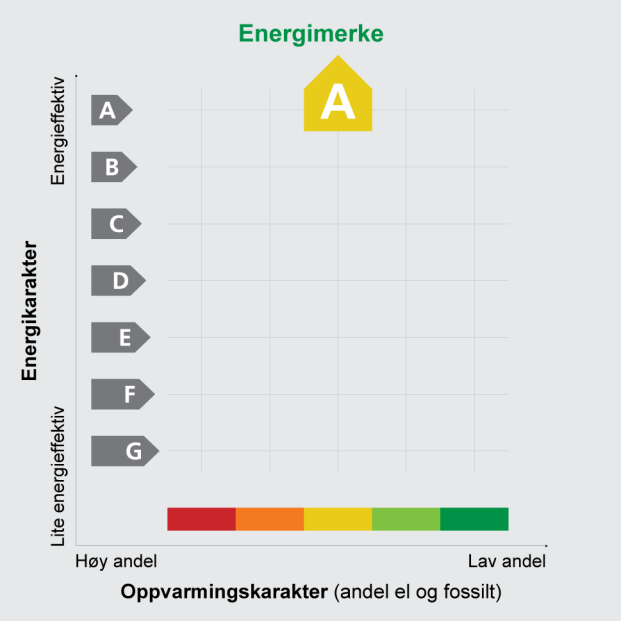
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3992 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3992 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,8 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 C
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0308
Merkenr.	A2023-1484700
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	113,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 C
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0308
Dato: 17.04.2023 15:36:56
Energimerkenummer: A2023-1484700
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 C
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0308
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	80 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	293 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	134,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3660 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7281 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7281 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7281 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,9 %

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Halvorsen & Reine AS
Lena E. Fosaas Værnes
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Saksbehandler: *Daniel Roteigen*
Tlf. dir.: *906 18 643*
Deres ref.: Vår ref.: *23/31684* *19.06.2023*

Gbnr 8/66 - Eikelund 70 A-K - Boligbebyggelse lavblokker - Ferdigattest pbl § 21-10

Utvalg	**Saksnummer**
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	360/23

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.
Tiltaksklasse 2.

Tiltakshaver:	Mistel Park AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine AS
Godkjent sak:	Sak 181/22 – Rammetillatelse datert 22.04.2022 Sak 242/22 – IG nr.1, datert 25.05.2022 Sak 288/22 – Endring av gitt tillatelse, datert 17.06.2022 Sak 351/22 – IG nr.2, datert 19.07.2022 Sak 421/22 – IG nr.3, datert 29.09.2022 Sak 136/23 – IG nr.4, datert 02.03.2023
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 22.05.2023.
Gjennomføringsplan:	Datert 13.06.2023, versjonsnr.: 10
Type tiltak:	Boligbebyggelse lavblokker

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

1. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement, godkjent 03.05.2023.
2. Det bekreftes mottatt sluttrapport som dokumenterer faktisk deponering av avfallet. Avfallsrapport datert 20.04.2023.

KOPI

3. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende. Beliggenhetskontroll utført.
4. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

KLAGEADGANG:
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.2.2	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Fagansvarlig byggesak

Daniel Roteigen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Mistel Park AS Postboks 2030 3003 DRAMMEN

Vedlegg:

19.06.2023	A20-00 Plan kjeller 140323	520664
19.06.2023	-BR-Mistel Park - B2-Plan kjeller	520665
19.06.2023	Tegning - utomhusplan	503873
19.06.2023	Tegning - illustrasjonsplan	503874
19.06.2023	Ny Fasade Øst og Vest Fløy A og B	387203
19.06.2023	NyFasader Fløy B	387204
19.06.2023	NyFasader Fløy A	387205
19.06.2023	Ny Plan 1 Etasje	387208
19.06.2023	Ny Plan 4 Etasje	387209
19.06.2023	Ny Plan 3 Etasje	387210
19.06.2023	Ny Plan tak	387211
19.06.2023	Ny Plan 2 Etasje	387212
19.06.2023	Nytt Snitt A B og C	387213
19.06.2023	Nytt Snitt D og E	387214

Mottakere:
Halvorsen & Reine AS Postboks 9327 Åssiden 3063 DRAMMEN

KOPI

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

KOPI

TILVALG B14

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B14 – H0109
Winner nr: 305/24/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
24	FKS128	0173 – 30 mm.	1 kum Intra	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
Hvit	Zamak Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
Standard	128 mm	Rett	Nemo N100 Onyx	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

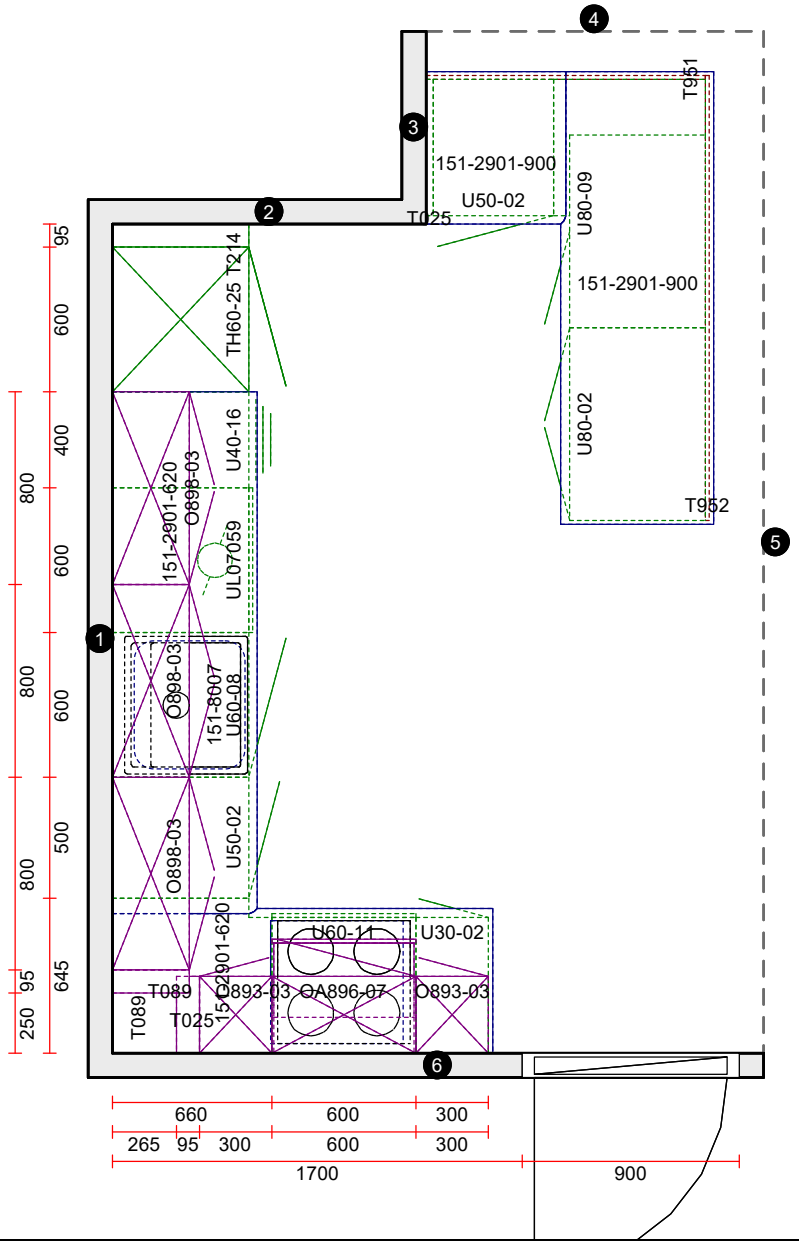
Perspektivtegning: 305/29/1 B14 - H0109 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/24/1 B14 - H0109 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3823**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
GVN16S102	Blomberg GVN16S102	Oppvaskemaskin	1	4.400,00	
JI6001P	Silverline JI6001P	Induksjonstopp	1	6.999,00	
BOS6737E06B	Gorenje BOS6737E06B	Innbyggingsovn	1	5.758,00	
CBL3518F	Candy CBL3518F	Kombiskap	1	5.500,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

TILVALG B25

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B25 – H0210
Winner nr: 305/24/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
24	FKS128	0173 – 30 mm.	1 kum Intra	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
Hvit	Zamak Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
Standard	128 mm	Rett	Nemo N100 Onyx	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

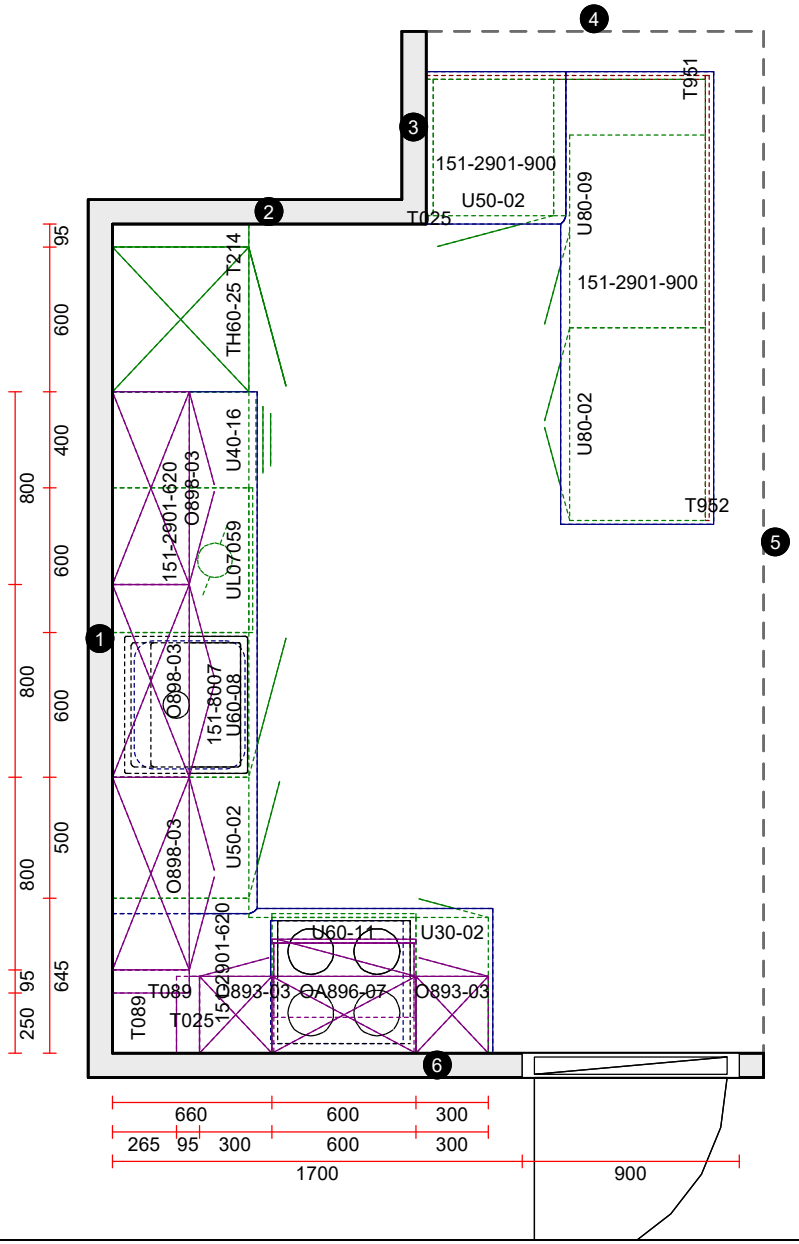
Perspektivtegning: 305/29/1 B25 - H0210 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/29/1 B25 - H0210 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3823**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
GVN16S102	Blomberg GVN16S102	Oppvaskemaskin	1	4.400,00	
JI6001P	Silverline JI6001P	Induksjonstopp	1	6.999,00	
BOS6737E06B	Gorenje BOS6737E06B	Innbyggingsovn	1	5.758,00	
CBL3518F	Candy CBL3518F	Kombiskap	1	5.500,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

TILVALG B31

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Terrassegulv: Møre Royal

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B31 – H0304
Winner nr: 305/30/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
24	FKS128	0173 – 30 mm.	1 kum Intra	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
Hvit	Zamak Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
Standard	128 mm	Rett	Nemo N100 Onyx	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

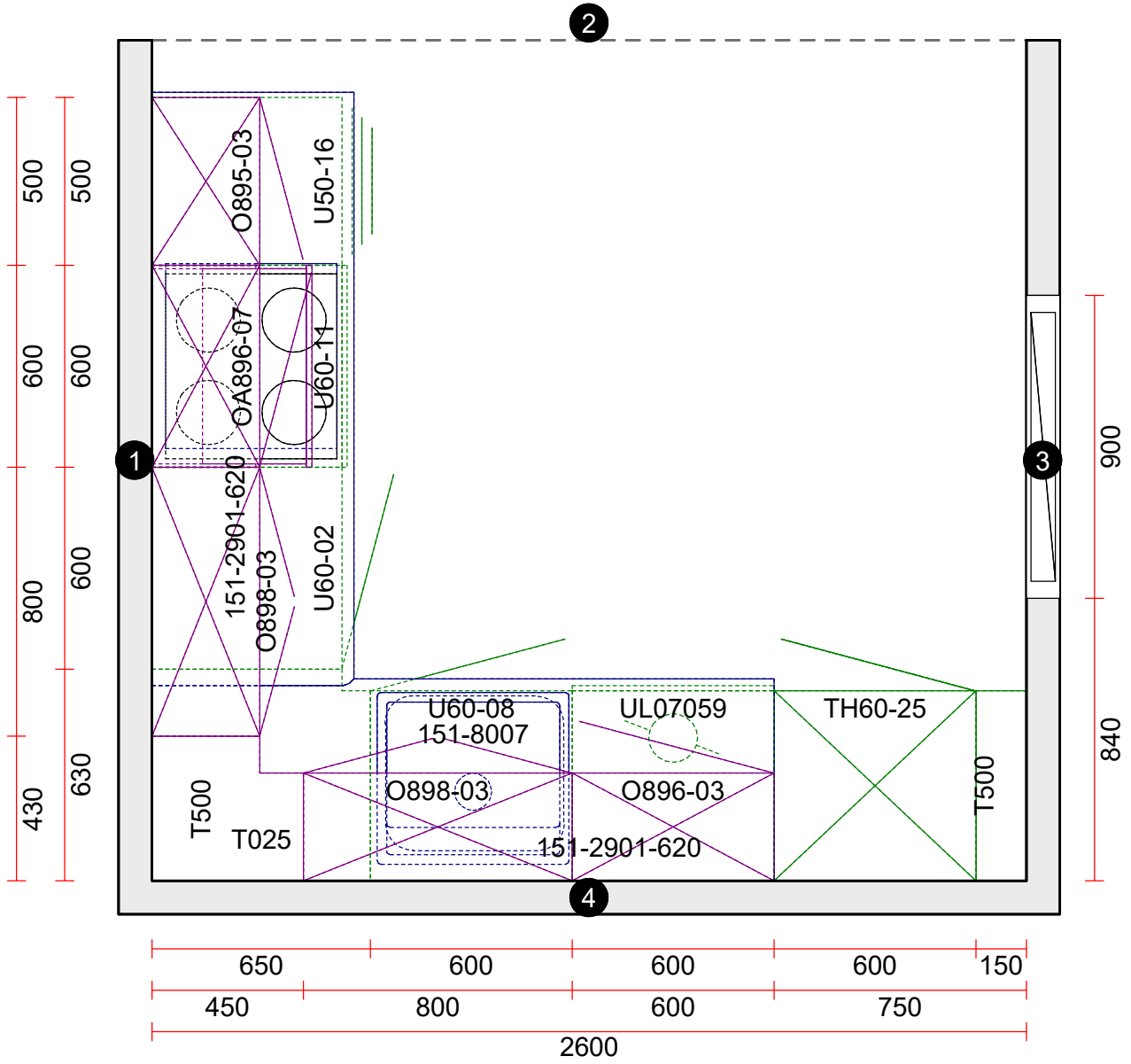
Perspektivtegning: 305/30/1 B31 - H0304 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/30/1 B31 - H0304 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3823**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
GVN16S102	Blomberg GVN16S102	Oppvaskemaskin	1	4.400,00	
JI6001P	Silverline JI6001P	Induksjonstopp	1	6.999,00	
BOS6737E06B	Gorenje BOS6737E06B	Innbyggingsovn	1	5.758,00	
CBL3518F	Candy CBL3518F	Kombiskap	1	5.500,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

TILVALG B35

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Oppgradering til design Elko Plus, hvit
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

Elektro: Elko Plus design

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B35 – H0308
Winner nr: 305/34/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
Silk 800	Edge FG120+114	0173 – 30 mm.	1 kum	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
806 Beige	Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
-	40+200 mm	Rett	Dalago 6 Antrazit	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

Ovn og kombiovn i høyskap
2 stk Skuffer under platetopp med vifte

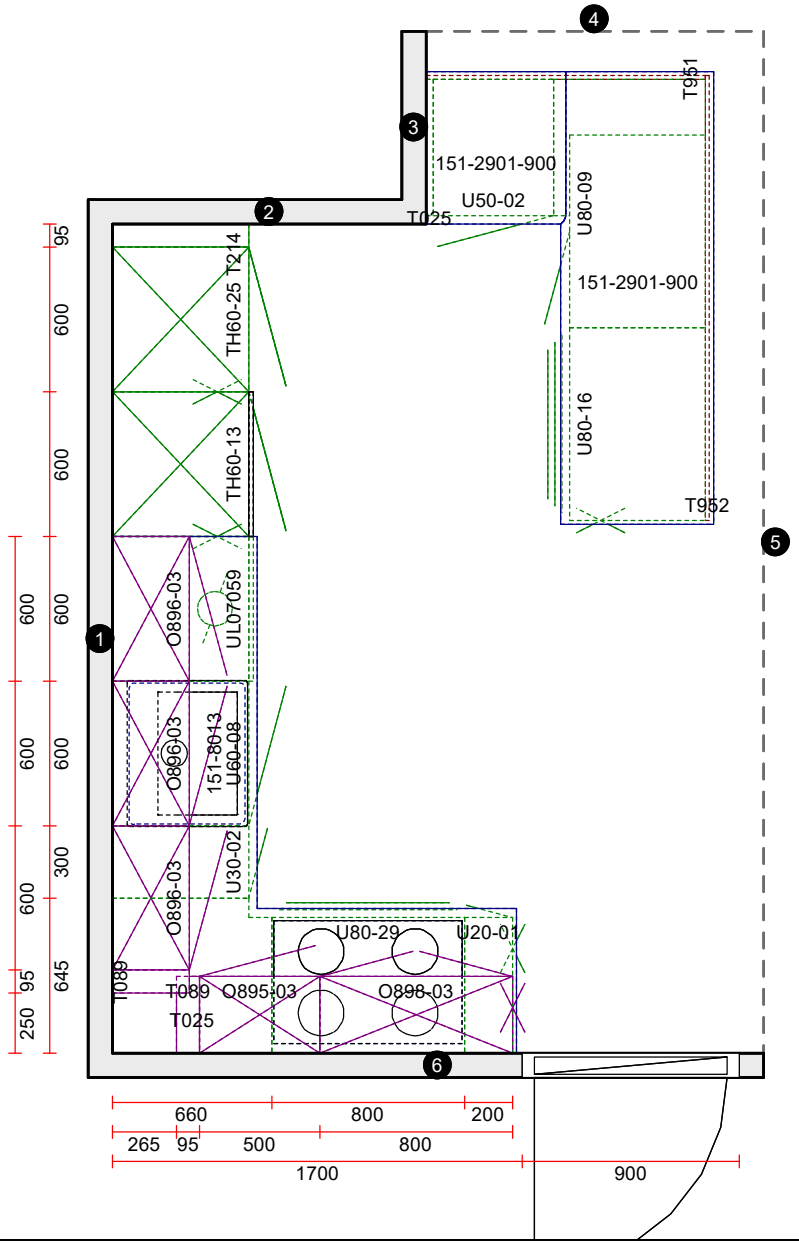
Perspektivtegning: 305/34/1 B35 - H0308 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/34/1 B35 - H0308 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3822**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
PE905	Silverline PE905	Kogeplade med emfan	1	24.899,00	
EMPK9P645BM	Bauknecht EMPK9P645BM	Kombiovn	1	13.999,00	
BIK9PP8TS2BM	Bauknecht BIK9PP8TS2BM	Innbyggingsovn	1	14.195,00	
BCIO3O41PLES	Bauknecht BCIO3O41PLES	Oppvaskemaskin	1	13.099,00	
KNE4551IN	Blomberg KNE4551iN	Kombiskap	1	14.199,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Halvorsen & Reine AS
Lena E. Fosaas Værnes
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Saksbehandler: *Daniel Roteigen*
Tlf. dir.: *906 18 643*
Deres ref.: Vår ref.: *23/31684* *19.06.2023*

Gbnr 8/66 - Eikelund 70 A-K - Boligbebyggelse lavblokker - Ferdigattest pbl § 21-10

Utvalg	**Saksnummer**
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	360/23

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.
Tiltaksklasse 2.

Tiltakshaver:	Mistel Park AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine AS
Godkjent sak:	Sak 181/22 – Rammetillatelse datert 22.04.2022 Sak 242/22 – IG nr.1, datert 25.05.2022 Sak 288/22 – Endring av gitt tillatelse, datert 17.06.2022 Sak 351/22 – IG nr.2, datert 19.07.2022 Sak 421/22 – IG nr.3, datert 29.09.2022 Sak 136/23 – IG nr.4, datert 02.03.2023
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 22.05.2023.
Gjennomføringsplan:	Datert 13.06.2023, versjonsnr.: 10
Type tiltak:	Boligbebyggelse lavblokker

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

1. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement, godkjent 03.05.2023.
2. Det bekreftes mottatt sluttrapport som dokumenterer faktisk deponering av avfallet. Avfallsrapport datert 20.04.2023.

KOPI

3. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende. Beliggenhetskontroll utført.
4. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

KLAGEADGANG:
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.2.2	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Fagansvarlig byggesak

Daniel Roteigen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Mistel Park AS Postboks 2030 3003 DRAMMEN

Vedlegg:

19.06.2023	A20-00 Plan kjeller 140323	520664
19.06.2023	-BR-Mistel Park - B2-Plan kjeller	520665
19.06.2023	Tegning - utomhusplan	503873
19.06.2023	Tegning - illustrasjonsplan	503874
19.06.2023	Ny Fasade Øst og Vest Fløy A og B	387203
19.06.2023	NyFasader Fløy B	387204
19.06.2023	NyFasader Fløy A	387205
19.06.2023	Ny Plan 1 Etasje	387208
19.06.2023	Ny Plan 4 Etasje	387209
19.06.2023	Ny Plan 3 Etasje	387210
19.06.2023	Ny Plan tak	387211
19.06.2023	Ny Plan 2 Etasje	387212
19.06.2023	Nytt Snitt A B og C	387213
19.06.2023	Nytt Snitt D og E	387214

Mottakere:
Halvorsen & Reine AS Postboks 9327 Åssiden 3063 DRAMMEN

KOPI

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

KOPI

VEDTEKTER

for Mistelpark B2 Borettslag org. nr. 929 801 369

av 10.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

Mistelpark B2 borettslag er en del av et eierseksjonssameie – Sameiet Mistelpark B2 - beliggende på gnr. 8 bnr. 66 i Holmestrand kommune.

Eiendommen gnr. 8 bnr. 66 inneholder 30 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner. De 18 næringsseksjonene utgjør 11 biloppstillingsplasser, 5 boder og 2 motorsykkelplasser. Hver boligseksjon har én tilleggsdel som er biloppstillingsplass og én tilleggsdel som er bod, samt at enkelte boligseksjoner har balkong som tilleggsdel. Den tinglyste seksjoneringen viser boligseksjonene med deres tilleggsdeler, samt næringsseksjonene i sameiet. Styret i borettslaget har kopi av den tinglyste seksjoneringen, inkl. seksjoneringstegningen over garasjekjelleren som viser hvilke parkeringsplasser, boder og balkonger som er tilleggsdel til boligseksjonene, samt næringsseksjonene i garasjekjelleren.

Mistelpark B2 borettslag består av 26 andeler og eier 26 av 30 boligseksjoner. De øvrige 4 boligseksjonene og 18 næringsseksjonene eies av andre. Mistelpark B2 borettslag er derfor seksjonseier i Sameiet Mistelpark B2 med de rettigheter og plikter det medfører. For en nærmere beskrivelse, vises det til vedtektene i Sameiet Mistelpark B2. Andelseiere som kjøper bod, biloppstillingsplass eller motorsykkelplass som er egen næringsseksjon i Sameiet Mistelpark B2 er også selv seksjonseier i det sameiet med de rettigheter og plikter det medfører.

Mistelpark B2 borettslag består kun av 26 enkeltstående boligseksjoner, og det er derfor formelt sett ingen fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene på eiendommen ligger i Sameiet Mistelpark B2, og beslutninger knyttet til disse arealer tas formelt av de styrende organer i Sameiet Mistelpark B2.

Styret i borettslaget representerer de 26 boligseksjonene på årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2, og stemmer samlet som seksjonseier av de 26 boligseksjonene. I Sameiet Mistelpark B2 beregnes flertall på årsmøte etter sameiebrøken.

Borettslaget har som seksjonseier rett til å bruke alle fellesarealene i Sameiet Mistelpark B2 på lik linje med øvrige seksjonseiere. Store deler av fellesarealene i Sameiet Mistelpark B2 har eiere av boligseksjonene også evigvarende enerett til å bruke alene, jf. vedtektene til Sameiet Mistelpark B2 punkt 2.3. For disse arealene har boligseksjonseiere også alene kostnadsansvaret, jf. vedtektene til Sameiet Mistelpark B2 punkt 4.

Begrepet «fellesarealer» i disse vedtekter må forstås og praktiseres i samsvar med organiseringen av eiendommen.

1-2 Formål
Mistelpark B2 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. Det medfølger rett til én parkeringsplass til hver bolig i felles garasjeanlegg. Styret fordeler plassene for bevegelseshemmede etter søknad fra de med lengst ansiennitet i borettslaget, og styret kan da foreta omfordeling av berørte plasser om nødvendig. Parkeringsplassene skal kun benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy i aktiv bruk. Eventuell ledig garasjeplass kan kun leies ut til andre andelshavere i borettslaget.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Holmestrand kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil kunne eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til sitt leie til eie-konsept. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 3-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning 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.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelse skal tolkes likt som boligseksjonseierens vedlikeholdsplikt slik den er beskrevet i vedtektene til Sameiet Mistelpark B2 pkt. 3.1. Ved motstrid mellom beskrivelser i denne bestemmelse og beskrivelser i pkt. 3.1 i vedtektene, har beskrivelsene i vedtektene til Sameiet Mistelpark B2 forrang.

(8) 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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4-3 Særlig om forståelsen av punkt 4-2
Slik beskrevet i punkt 1-1 er det ingen fellesarealer i borettslaget. Vedlikeholdsplikten beskrevet i punkt 4-2 er det på denne eiendommen Sameiet Mistelpark B2 som innehar, jf. vedtektene for Sameiet Mistelpark B2 punkt 3.2 og 3.3, men borettslaget har et særlig kostnadsansvar jf. vedtektene for Sameiet Mistelpark B2 punkt. 4.2. Dersom borettslaget skal utføre noe av sameiets vedlikeholdsansvar, må dette avtales og eventuelt vedtas særskilt.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg
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.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Retningslinjer for fordelingen av felleskostnadene fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 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 besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 eller 5 styremedlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

(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.

7-2 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.

7-3 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.

(3) Borettslaget er del av Sameiet Mistelpark B2 og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2 før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret og/eller årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2 må vurderes konkret.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen skal avholdes før det avholdes årsmøte i Sameiet Mistelpark B2.

(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.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Hele dette avsnittet gjelder også for ekstraordinær generalforsamling.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av Sameiet Mistelpark B2 og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2 før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret og/eller årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2 må vurderes konkret.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Særlige bestemmelser om parkering og boder

10-1 Andelenes rett til bod og parkering
Tilleggsdeler i form av bod og/eller parkering som hører til de ulike boligseksjonene som borettslaget eier, har andelseier som bruker den bestemte boligseksjonen rett til å benytte eksklusivt. Hvilke tilleggsdeler som knyttes til boligseksjonen følger av tinglyst seksjonering eventuelt senere reseksjonering. Bytte av tilleggsdeler krever reseksjonering i Sameiet Mistelpark B2.

10-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne
En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass, kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er i så fall styret i Sameiet Mistelpark B2 som pålegger byttet. Det vises til vedtektene i Sameiet Mistelpark B2 punkt 2.4.1.

10-3 Særlige bestemmelser om ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En andelseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Mistelpark B2 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det vises til vedtektene i Sameiet Mistelpark B2 punkt 2.4.2 og 2.4.3 for bestemmelser om dette.

11. Forsikring
Borettslaget skal samordne sin eventuelle forsikring med Sameiet Mistelpark B2, slik at de to boligselskapene i felleskap sørger for at eiendommen er forsvarlig forsikret.

12. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider
Alle tiltak andelseier ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, inkludert arealene borettslagets boligseksjoner har enerett til å bruke, må godkjennes av styret eller årsmøtet i Sameiet Mistelpark B2.

Dette innebærer at andelseier må søke styret (eventuelt årsmøtet) om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets eller borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets eller borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, boliger eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Budsjettforslag
Mistelpark B2 Borettslag

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	1 321 234
3609	Vedlikehold parkering	78 000
3620	TV / Bredbånd	30 900
3650	Renter	2 877 607
	Sum inntekt	**4 307 741**
	KOSTNAD	
5300	Styrehonorar	-25 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-3 525
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-86 190
6329	Vann og avløp årsgebyr	-89 925
6329	Vann og avløp forbruk	-121 143
6390	Andre driftskostnader	-669 936
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-78 000
6700	Revisjonshonorar	-5 040
6710	Forretningsførerhonorar	-72 500
6714	Andre tjenester	-14 275
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-30 900
7520	Sikring av felleskostnader	-15 000
7760	Eiendomsskatt	-216 000
7770	Betalingskostnader	-1 200
	Sum kostnad	**-1 430 134**
	Driftsresultat	**2 877 608**
	FINANSPOSTER	
8151	Renter lån	-2 877 607
	Netto finansposter	**-2 877 607**
	Årsresultat	**1**
8970	Overført til annen egenkapital	1
	Sum overføringer	**1**
	DISPONIBLE MIDLER	
	Årsresultat	**1**
2968	A konto varme	193 500
2968	Fjernvarme	-193 500
	Endring disponible midler	**1**

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

UTKAST
VEDTEKTER

for

FELLESSAMEIET MISTELPARK

Versjon 6, 01.07.2023
(Vedtatt på konstituerende sameiermøte ???)

Det tas forbehold om endringer og tilpasninger av vedtektene i forbindelse med utviklingen av prosjektet.

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG DEFINISJONER

Sameiets navn er Fellessameiet Mistelpark (heretter ”Fellessameiet”).

Eierseksjonssameiene benevnt Sameiene Mistelpark R1, R2/R3, B1, B2, B3 og B4 (heretter kalt ”Sameier(ne)”) eier i fellesskap Felleseiendommen.

Med ”Seksjonseier” menes i disse vedtektene de som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjoner i ovenstående Sameier.

Med «Boligseksjonseier» menes i disse vedtektene de som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjoner med boligformål (boligseksjoner) i ovenstående Sameier.

§ 2 FORMÅL

Fellessameiets formål er:

a) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere.

b) å vedlikeholde og forvalte Felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, felles lekeplasser, gjesteparkering, torg, feltinterne veier, herunder strøm til gatebelysning, TV-anlegg, renovasjonsanlegg, anlegg for produksjon av energi/varmeanlegg og varmepumper, privat feltintern kloakkpumpestasjon, private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Dette omfatter også feltinterne veier beliggende innenfor de respektive sameienes eiendommer.

   Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser Sameierne har.

§ 3 HVA SAMEIET OMFATTER

Felleseiendommen
Med "Felleseiendommen" forstås fellesarealene på gnr 8, bnr 16 i Holmestrand kommune. Arealet ligger rundt og mellom Sameiene, avmerket på kart inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene.

Sameierne
Fellessameiet består av følgende Sameier:

Sameie	Type	Sameieandel	Antall bolig-seksjonseiere
Gnr. 8, bnr. 62 Mistelpark R1	Bolig	1/6	21
Gnr. 8, bnr. 63 Mistelpark B1	Bolig	1/6	52
Gnr. 8, bnr. 65 Mistelpark R2/R3	Bolig	1/6	29
Gnr. 8, bnr. 66 Mistelpark B2	Bolig	1/6	30
Gnr. 8, bnr. 67? Mistelpark B3	Bolig	1/6	35?
Gnr. 8, bnr. 68? Mistelpark B4	Bolig	1/6	40?

Den nærmere fordelingen av fellesutgifter knyttet til Fellessameiet fremgår av § 12 nedenfor. Antall boligsameier/borettslag med eierandel i Fellessameiet kan reduseres eller økes alt avhengig av antall sameier/borettslag som utbygger etablerer på utbyggingsfeltet.

§ 4 FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Felleseiendommen kan benyttes av seksjonseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Utover dette har ingen av Sameierne rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eierseksjonssameie eller andre steder.
Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Felleseiendommen, herunder bruk av felles parkeringsplasser. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 5 RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.

§ 6 SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter Fellessameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

Alle Boligseksjonseiere kan velges til, og plikter å motta verv i Fellessameiet. Representanten utpekes/nomineres av Sameiet blant styremedlemmene i de respektive Sameiene. Representanten er ikke pliktig til å ta gjenvalg i påfølgende periode.

§ 7 STYRET

Styret består av 8 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem fra hvert av styrene i de respektive Sameiene. Hver Sameier nominerer ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt sittende styre. Styremedlemmene velges normalt foR2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges separat for ett år av gangen. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

§ 8 SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og 1 styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å handle på styrets vegne i nærmere bestemte saker, når saken er kurant.
En sak er kurant når bl.a. faste utgifter skal betales i henhold til inngått avtale.

§ 9 STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Fellessameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Det vises til den til enhver tid gjeldende styreinstruks.

Avgjørelser, som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 10 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Fellessameiets øverste myndighet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Hvert år innen utgangen av juni måned, med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinært sameiermøte, hvor styret i hvert Sameie avgir én stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og varamedlemmer nominert av de respektive Sameierne
d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

Saker som en Sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært sameiermøte må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 11 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har en stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene.
b) endringer av tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

En beslutning som innebærer at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like, krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt Sameie og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle Sameiet har fattet.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Fellessameiets forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av à konto beløp for neste periode.

Kostnader knyttet til Felleseiendommen skal fordeles mellom Sameierne i forhold til antall Boligseksjoner i hvert Sameie. Som felleskostnad anses bl.a.:
a) Forsikring
b) Kostnader til drift og vedlikehold av Felleseiendommen og tilhørende anlegg
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) Strøm

§ 13 ANSVAR UTAD

For Fellessameiets ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameierandel slik det fremgår av den nærmere fordeling mellom sameierne i § 12, 3 avsnitt ovenfor (pro-rata ansvar).

§ 14 FORSIKRING

I den grad det er nødvendig å holde Felleseiendommen forsikret, skal den til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 15 OVERGANGSREGLER FREM TIL SAMTLIGE SAMEIER ER FERDIGSTILT

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Mistelpark AS frem til det enkelte Sameie har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Videre er Mistelpark AS etter dette tidspunkt å anse som Seksjonseier på linje med øvrige Seksjonseiere for usolgte enheter.

Hver enkelt Seksjonseier overtar retten til bruk av Felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon. Fellesutgifter som Mistelpark AS har forskuttert frem til Felleseiendommen er overskjøtet til Fellessameiet, skal Sameierne refundere.

Dersom Mistelpark AS overlater den videre gjennomføring av Mistelpark prosjektet, eller deler av prosjektet, til andre, trer vedkommende inn i Mistelpark AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Mistelpark AS ferdigstiller Felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Mistelpark AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Mistelpark AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Mistelpark AS disponerer eksklusivt, skal Mistelpark AS alene dekke. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer øvrige Sameiere benytter alene, skal fordeles på disse Sameierne. Øvrige kostnader fordeles på alle Sameiere med unntak av de Sameiene (av de ?? som er nevnt i § 3 ovenfor) som ikke er ferdig utbygd og som ikke er tatt i bruk av Seksjonseierne. Mistelpark AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv. Ovennevnte inngrep forutsettes å være relevant for videre utbygging og fremdrift av denne.

Mistelpark AS har rett il å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre

utbygging av Mistelpark. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Mistelpark AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Mistelpark AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste Sameiet har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting.

§ 16 TVISTER

Eventuelle tvister mellom Fellessameiet og en Sameier eller Seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 17 OPPLØSNING

Ingen Sameier har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.
Oppløsning av Fellessameiet kan ikke skje uten samtlige Seksjonseieres samtykke.

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 500
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 900

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 700/5 200/6 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fast monterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikkemed.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølgerikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger - Mistel Park Leiligheter Trinn 2 (941235012)

Matrikkel: Gnr. 8, Bnr. 66 i Holmestrand Kommune

Leilighet A31 (941230230): Snr. 11 – H0301 – Eikelund 70H
Leilighet A33 (941230231): Snr. 13 – H0303 – Eikelund 70H
Leilighet B41 (941230232): Snr. 28 – H0401 – Eikelund 70C
Leilighet B43 (941230233): Snr. 30 – H0403 – Eikelund 70C

1) Lovanvendelse

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i enn viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

GARANTI

Eiendommen ble ferdigstilt 19.06.2023, og selges som ledd i næringsvirksomhet.

Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og kjøper er å anse som forbruker, vil selger stille oppfyllelsesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven.

Garantien skal være på min 5% av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter at boligen var ferdigstilt*.

Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke.

Når kjøper ikke er forbruker:

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er»., og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. §3-9, 2 pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

2) Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for datert: 19.06.2023. Ferdigattest følger som del av dette dokumentet.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

3) Overtagelse

Boligene er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

4) Boligene leveres i byggerengjort stand

Det vil si at den ikke er finvasket og kjøper må selv beregne og vaske før innflytting.

5) Ett-årsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år etter ferdigstillelse av boligen.

6) Organisering av parkeringsplasser

Parkeringsplassene/parkeringsarealet er organisert som;

- Leilighet A31: Tilleggsdel til seksjon, herunder T11. P-plass P19 og bod B3
- Leilighet A33: Tilleggsdel til seksjon, herunder T13. P-plass P24 og bod B1
- Leilighet B41: Tilleggsdel til seksjon, herunder T28. P-plass P36 og bod B31
- Leilighet B43: Tilleggsdel til seksjon, herunder T30. P-plass P37 og bod B24

7) Felleskostnader og vedtekter

Endelig budsjett for sameiet er vedtatt på årsmøte, og følger vedlagt sammen med oppstilling over månedlige felleskostnader. Det samme gjelder vedtekter for sameiet og fellessameiet.

8) Tilvalg

Boligene er nå ferdigstilt, og det er derfor ikke mulig å bestille tilvalg eller endringer.

Det er utført tilvalg på følgende elementer: Kjøkken, elektro, fliser, maling, dører og terrassegulv. Baderomsinnredning er også oppdatert for A33 og B41.Se vedlagt egen liste/tegning pr. leilighet for nærmere beskrivelser.

9) Energimerking

Selger har nå foretatt energimerking, og boligene har fått gul A.

10) Betalingsbetingelsene

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

11) Budrunde / faste priser

Salget skjer til faste priser iht. egen prisliste.

12) Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

13) Salgsbetingelser/bilag

Boligene er ikke kontrollmålt av selger.

Der det er utført tilvalg eller endringer gjelder disse fremfor opprinnelige leveransebeskrivelser. Øvrige salgsbetingelser og bilag utover disse følger av opprinnelig salgsoppgave.

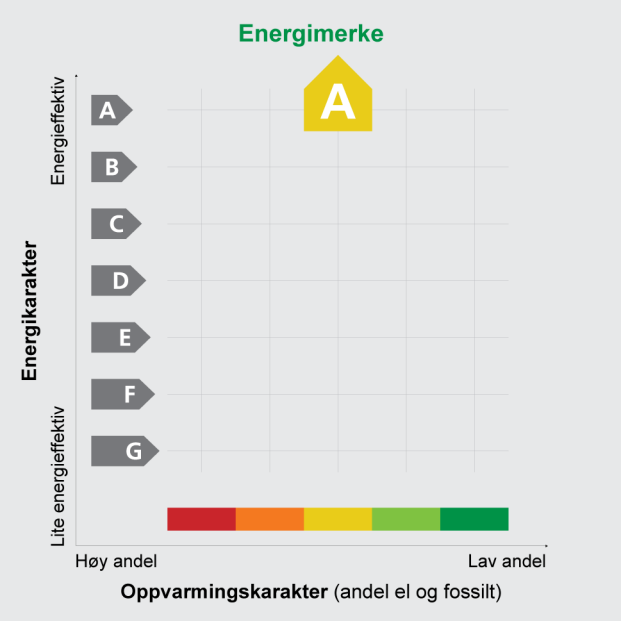
Vedlegg:

- Energiattest
- Tilvalg
- Ferdigattest
- Budsjett, samt vedtekter for sameiet og fellessameiet
- Boligkjøperforsikring
- Oversikt over løsøre og tilbehør

Holmestrand, 19.09.2023

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 H
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	301052127
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2023-1484684
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	129,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 H
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 17.04.2023 15:35:03
Energimerkenummer: A2023-1484684
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 301052127

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	11
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 H
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052127
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	85 m²
Areal tak	129 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	129 m²
Totalt BRA	129 m²
Oppvarmet luftvolum	349 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	114,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	30,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,2
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8663 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	67,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4476 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	67,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8663 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

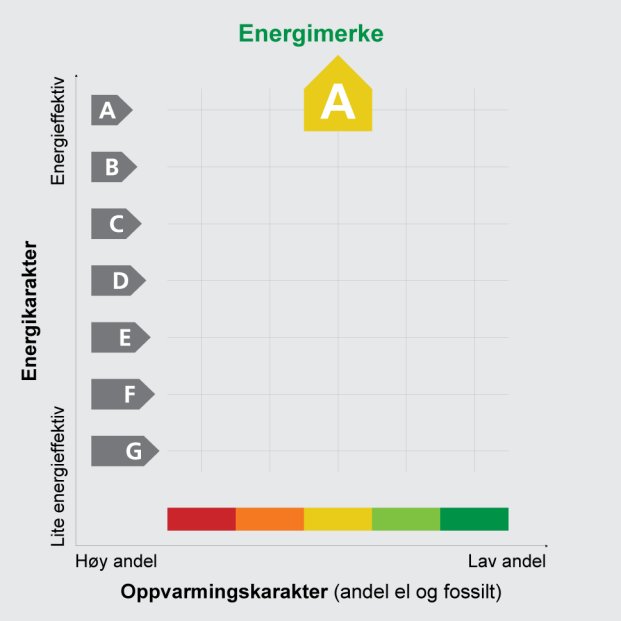
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8663 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8663 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,5 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 H
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	301052127
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2023-1484686
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	119,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 H
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 17.04.2023 15:35:16
Energimerkenummer: A2023-1484686
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr: 301052127

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	13
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 H
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052127
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	119 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	119 m²
Totalt BRA	119 m²
Oppvarmet luftvolum	321 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	114,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,8

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3907 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7712 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

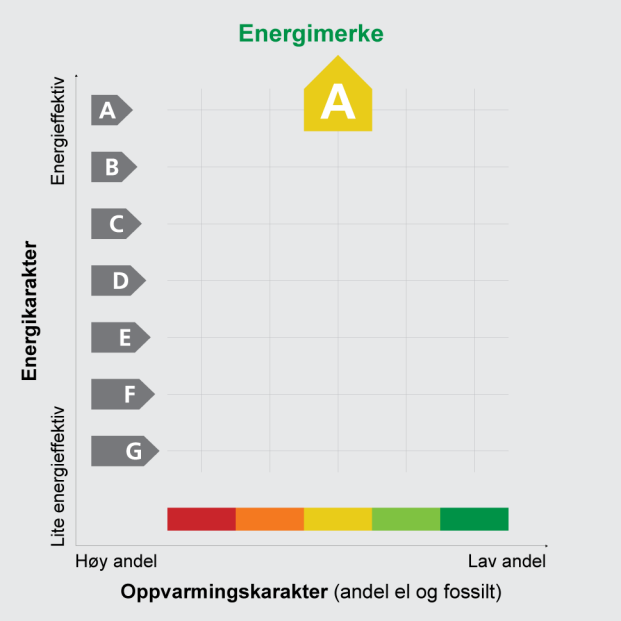
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7712 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7712 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,7 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 C
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2023-1484701
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	126,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 C
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 17.04.2023 15:37:03
Energimerkenummer: A2023-1484701
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	28
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 C
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	79 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	126 m²
Totalt BRA	126 m²
Oppvarmet luftvolum	339 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	102,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,0
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8167 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4122 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8167 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

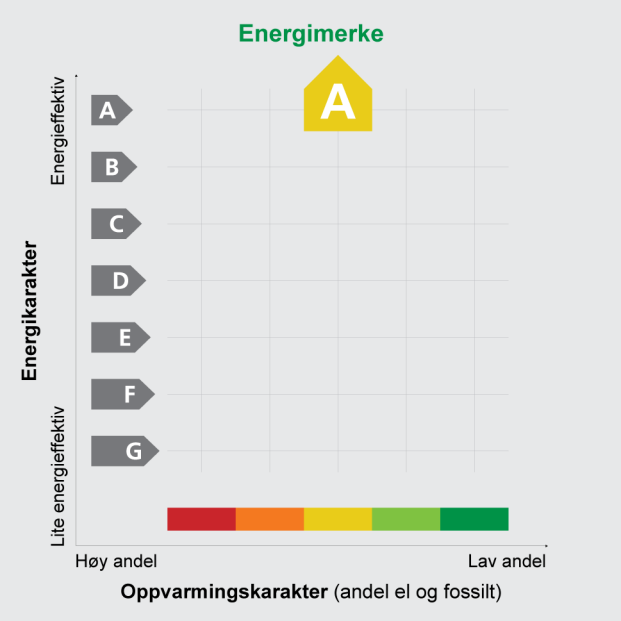
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8167 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8167 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54 %

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelund 70 C
Postnr	3083
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	66
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	301052025
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2023-1484703
Dato	17.04.2023



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	124,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.12.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelund 70 C
Postnr/Sted: 3083 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 17.04.2023 15:37:17
Energimerkenummer: A2023-1484703
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 8
Bnr: 66
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr: 301052025

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	8
Bnr.	66
Snr.	30
Fnr.	
Gateadresse	Eikelund 70 C
Postnummer	3083
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	301052025
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.04.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	124 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	124 m²
Totalt BRA	124 m²
Oppvarmet luftvolum	335 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	113,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.12.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	209 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,7
Belysning	9,3
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3947 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	63,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7915 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7915 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7915 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,9 %

TILVALG A31

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Downlights soveromsgang, med dimmer
Oppgradering til design Elko Plus, hvit
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

Elektro: Elko Plus design

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: A31 – H0301
Winner nr: 305/18/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
Silk	Edge FG120	0173 – 30 mm.	1 kum	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
Beige	Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
-	200 mm	Rett	Dalago 6 Antrazit	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

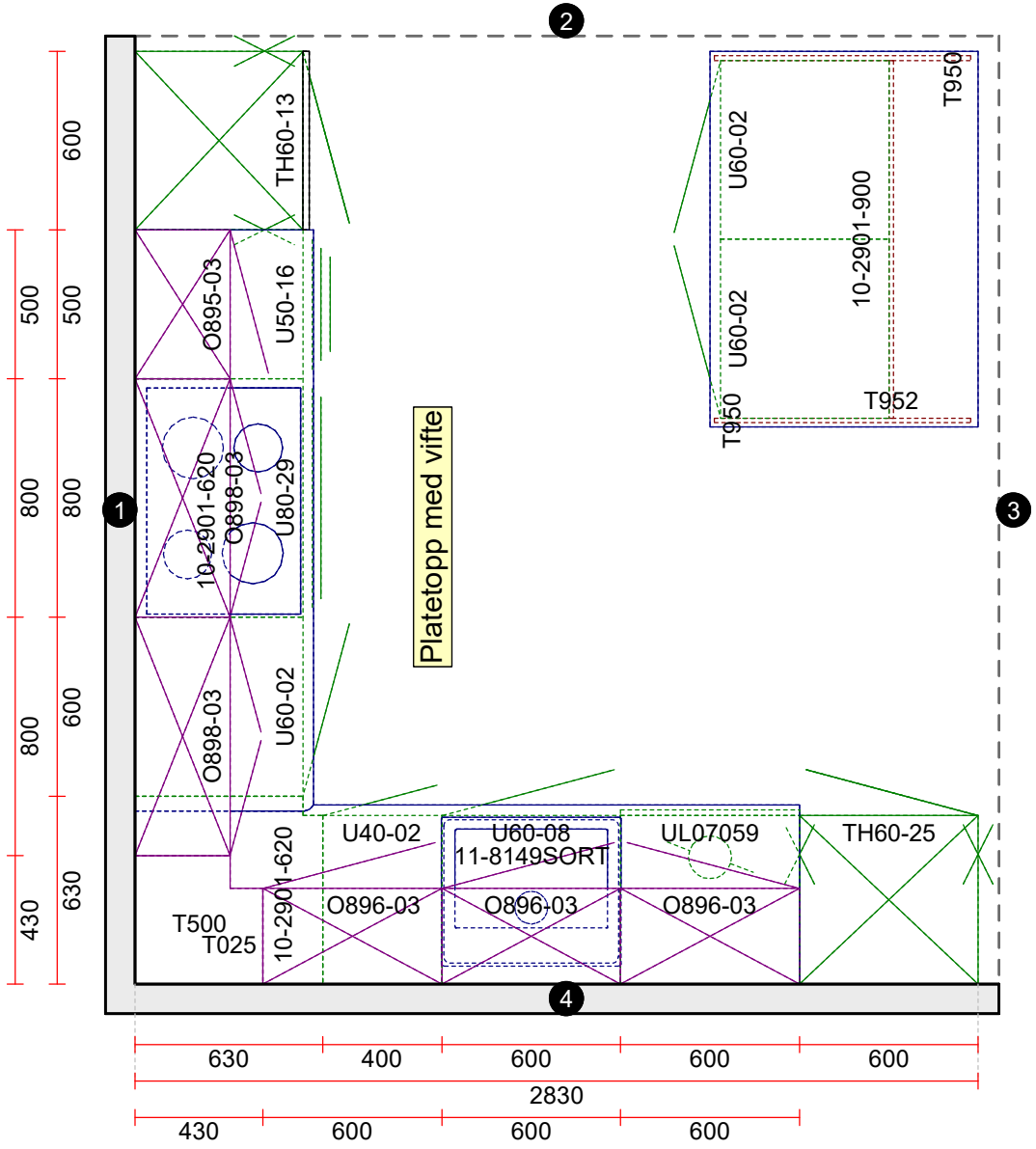
Ovn og kombiovn i høyskap
2 stk Skuffer under platetopp med vifte
Utvidet øy og med dekkside

Perspektivtegning: 305/18/2 A31 - H0301 USOLGT - Ordre Kjøkken A31 H0301 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine

Plantegning: 305/18/2 A31 - H0301 USOLGT - Ordre Kjøkken A31 H0301 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine Side:1 (1)

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3822**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
PE905	Silverline PE905	Kogeplade med emfan	1	24.899,00	
EMPK9P645BM	Bauknecht EMPK9P645BM	Kombiovn	1	13.999,00	
BIK9PP8TS2BM	Bauknecht BIK9PP8TS2BM	Innbyggingsovn	1	14.195,00	
BCIO3O41PLES	Bauknecht BCIO3O41PLES	Oppvaskemaskin	1	13.099,00	
KNE4551IN	Blomberg KNE4551iN	Kombiskap	1	14.199,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

TILVALG A33

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Baderom
Baderomsinnredning, bad nr.2 - oppgradering, se egen liste/tegning
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Downlights bad nr.2, med dimmer
Oppgradering til design Elko Plus, hvit
Fliser
Gulvflis toalettrom, 60x60 Mirage Norr Vit
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Gulv og veggflis bad tilknyttet hovedsoverom, 60x60 Glade Branco Mate rect.
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

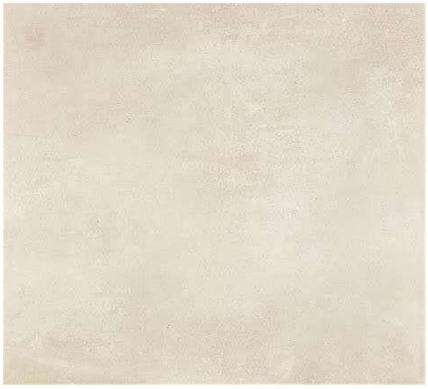
Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

Elektro: Elko Plus design

Flis: Glade Branco Mate rect.



FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: A33 – H0303
Winner nr: 305/20/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
Silk	Edge FG120	0173 – 30 mm.	1 kum	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
Beige	Sort	Laminat	Underlit	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
-	200 mm	Rett	Dalago 6 Antrazit	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

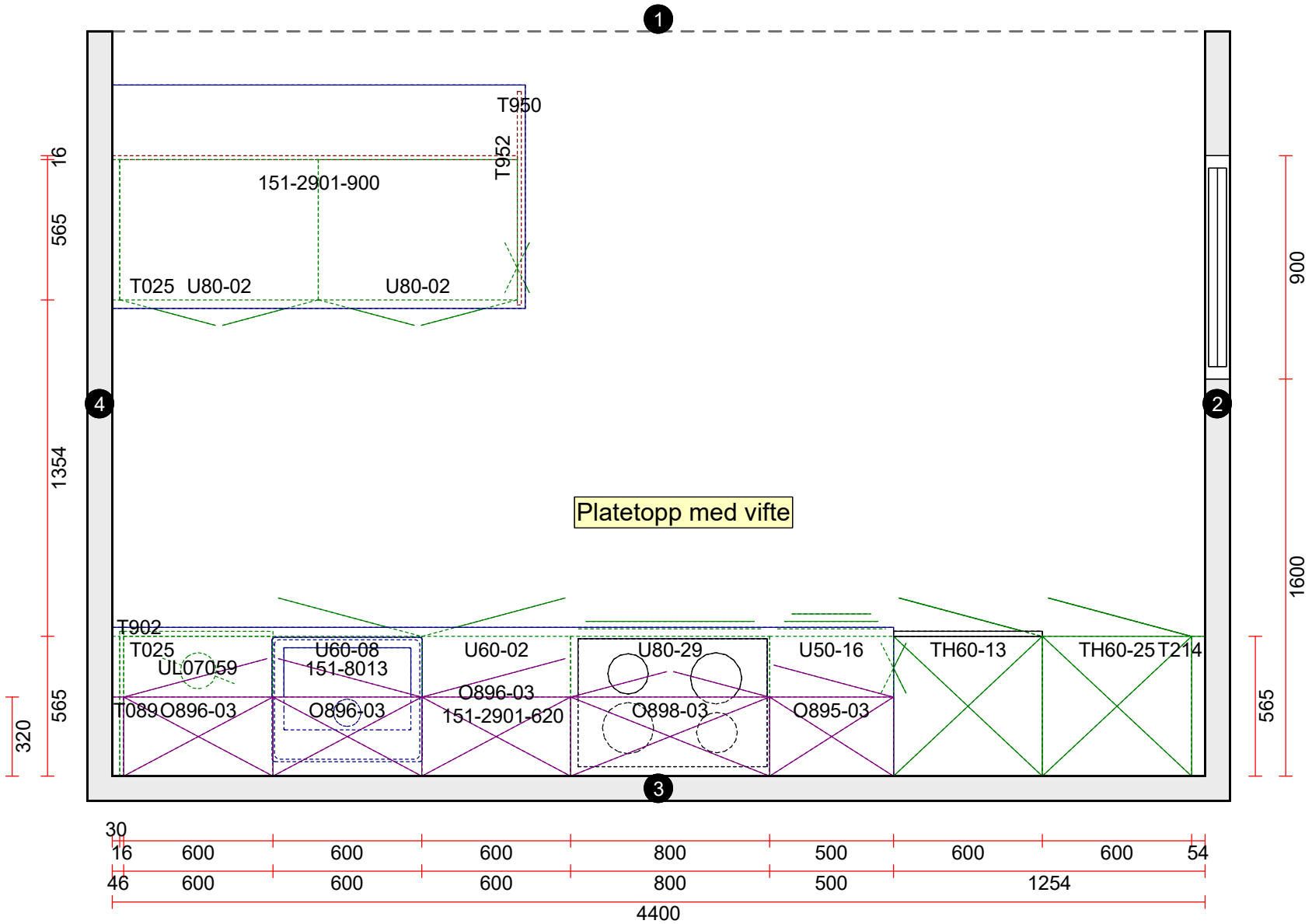
Ovn og kombiovn i høyskap
2 stk Skuffer under platetopp med vifte
Utvidet øy og med dekkside

Perspektivtegning: 305/20/3 A33 - H0303 USOLGT - Ordre Kjøkken A33 H0303 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine

Plantegning: 305/20/3 A33 - H0303 USOLGT - Ordre Kjøkken A33 H0303 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3822**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
PE905	Silverline PE905	Kogeplade med emfan	1	24.899,00	
EMPK9P645BM	Bauknecht EMPK9P645BM	Kombiovn	1	13.999,00	
BIK9PP8TS2BM	Bauknecht BIK9PP8TS2BM	Innbyggingsovn	1	14.195,00	
BCIO3O41PLES	Bauknecht BCIO3O41PLES	Oppvaskemaskin	1	13.099,00	
KNE4551IN	Blomberg KNE4551iN	Kombiskap	1	14.199,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

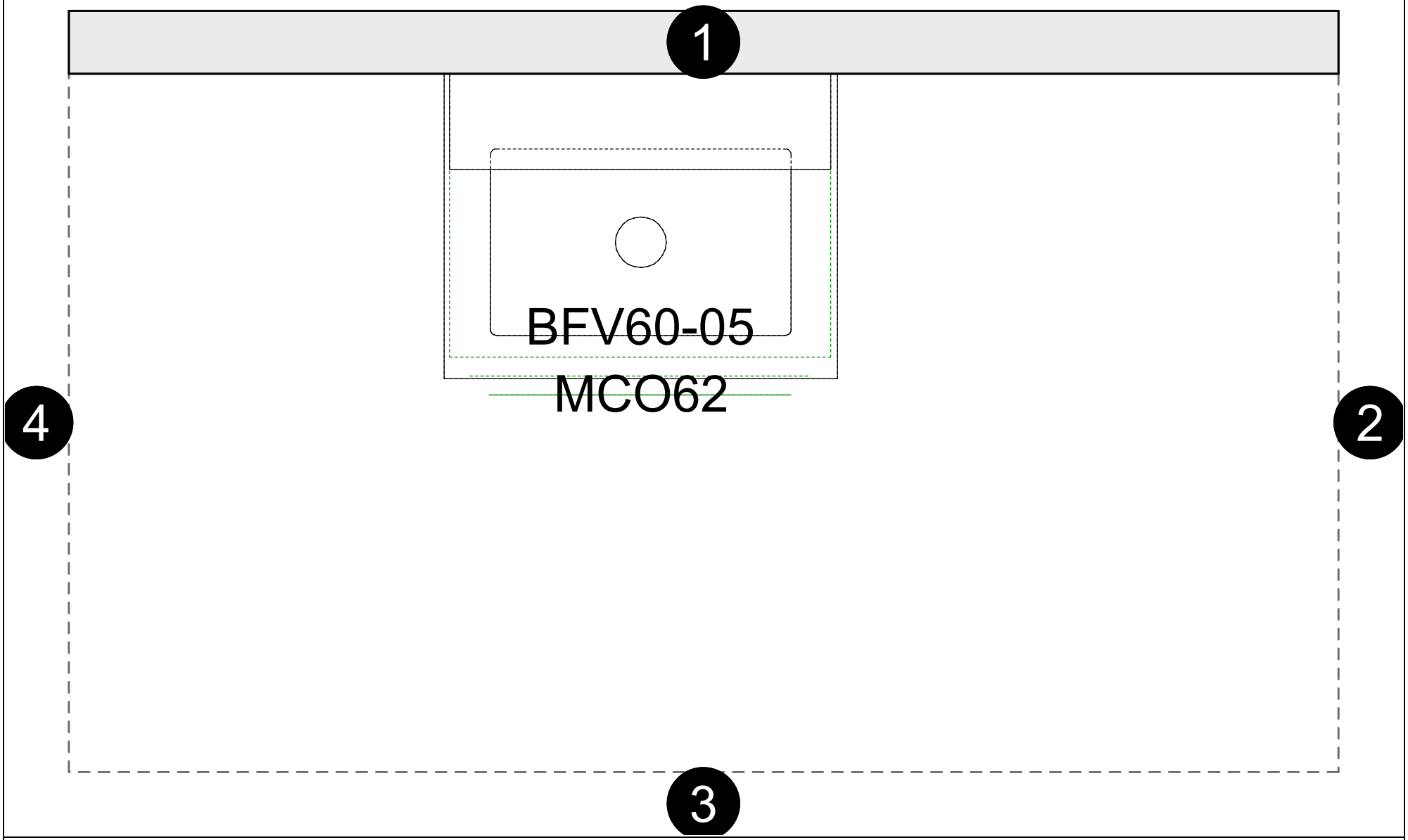
Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

Plantegning: 305/20/4 A33 - H0303 USOLGT - Ordre 60 cm Bad A33 H0303 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

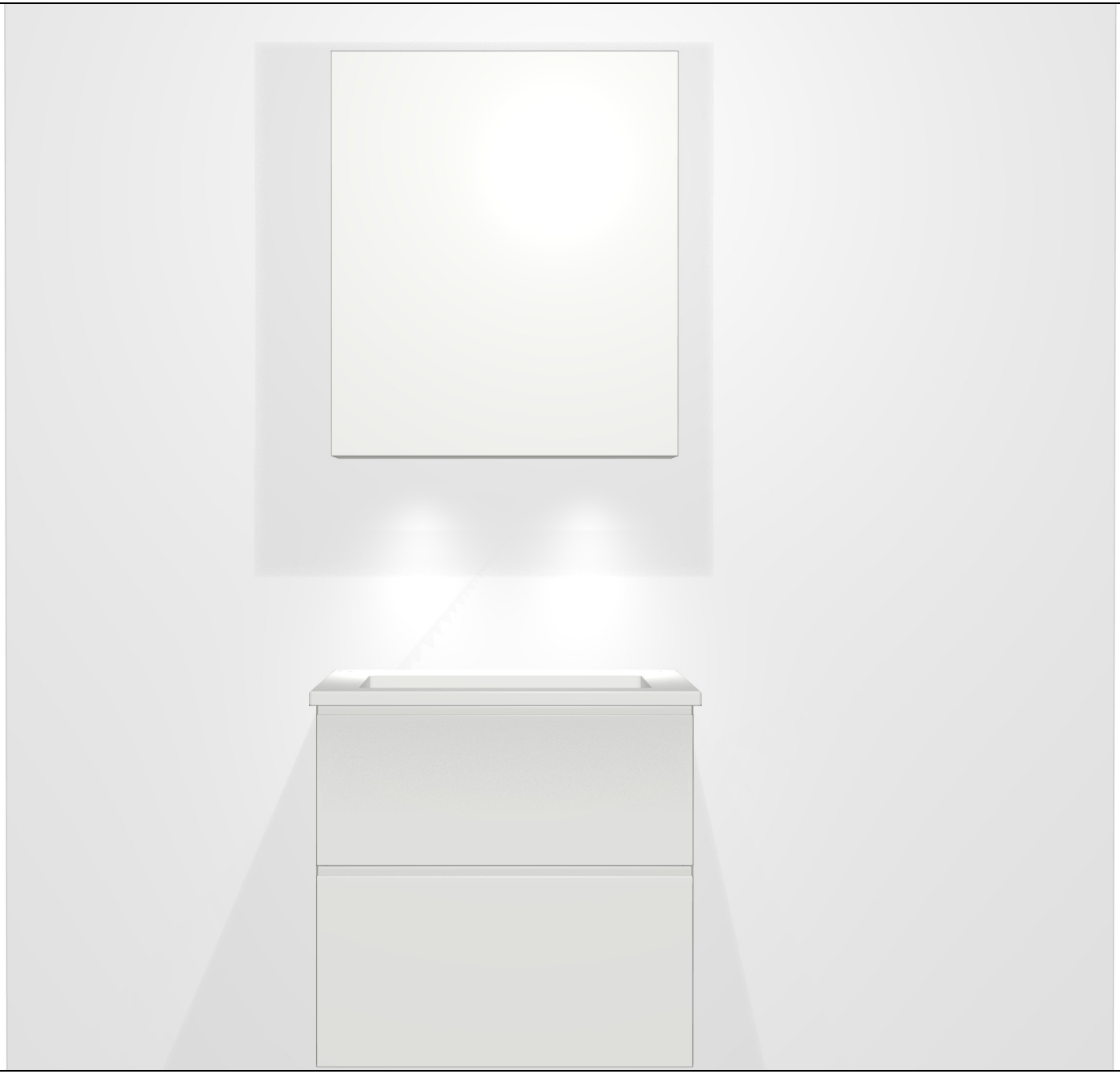


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine

Perspektivtegning: 305/20/4 A33 - H0303 USOLGT - Ordre 60 cm Bad A33 H0303 **Skrevet ut: 10.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Thorvaldsen, Cathrine

TILVALG B41

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Baderom
Baderomsinnredning, bad nr.2 - oppgradering, se egen liste/tegning
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Downlights bad nr.2, med dimmer
Oppgradering til design Elko Plus, hvit
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Gulv og veggflis bad tilknyttet hovedsoverom, 60x60 Glade Branco Mate rect.
Gulvflis bod, med sluk, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

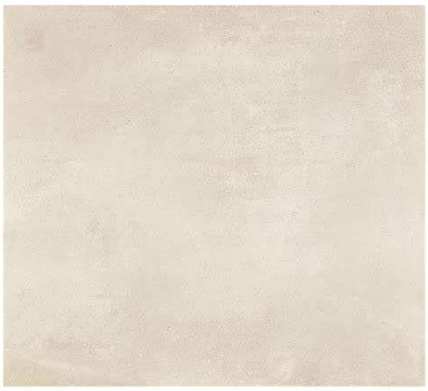
Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

Elektro: Elko Plus design

Flis: Glade Branco Mate rect.



FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B41 – H0401
Winner nr: 305/35/1+2

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
Silk 800	Edge FG120+114	0173 – 30 mm.	1 kum	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
806 Beige	Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
-	40+200 mm	Rett	Dalago 6 Antrazit	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

Ovn og kombiovn i høyskap
2 stk Skuffer under platetopp med vifte

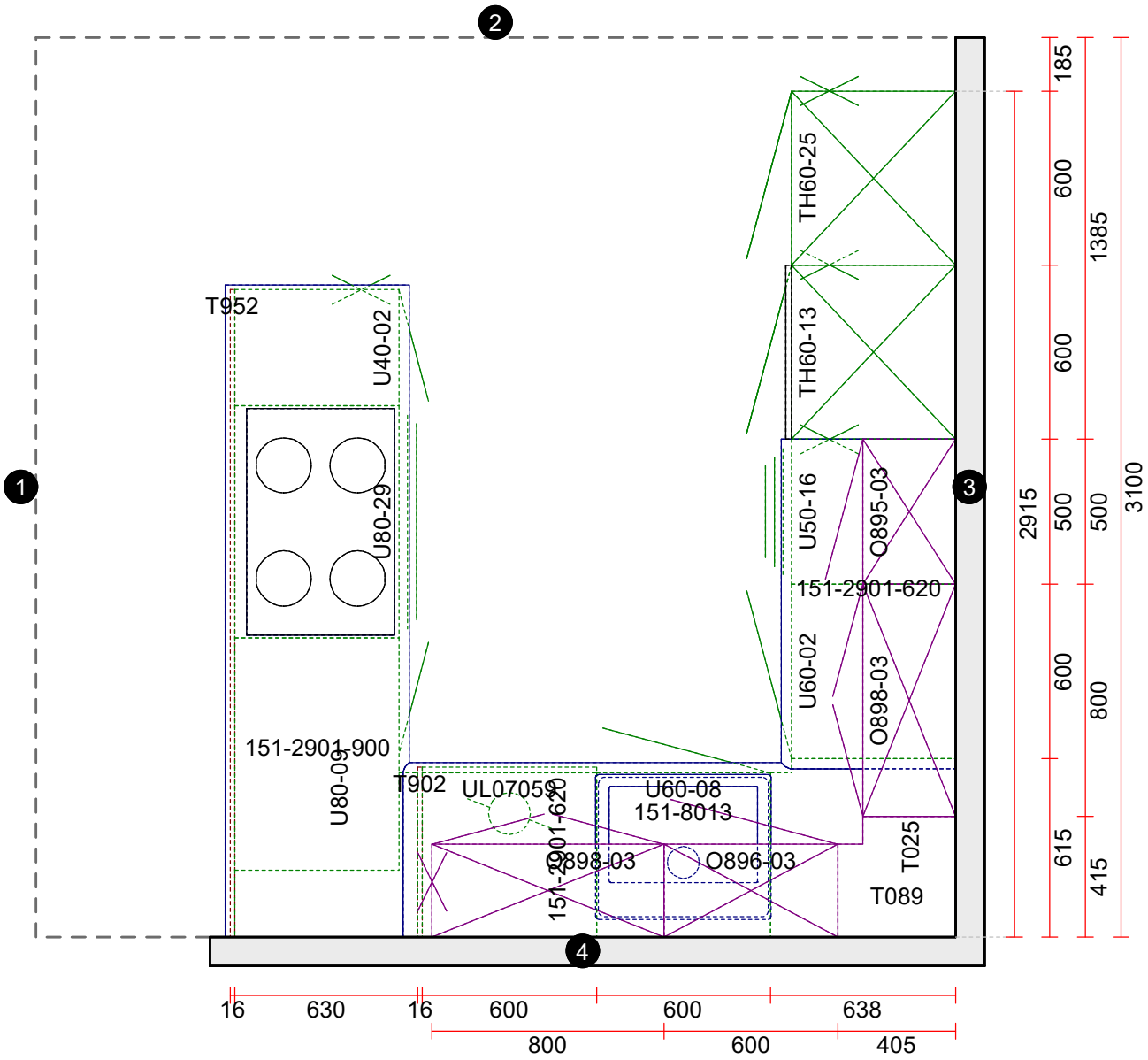
Perspektivtegning: 305/35/1 B41 - H0401 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/35/1 B41 - H0401 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3822**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
PE905	Silverline PE905	Kogeplade med emfan	1	24.899,00	
EMPK9P645BM	Bauknecht EMPK9P645BM	Kombiovn	1	13.999,00	
BIK9PP8TS2BM	Bauknecht BIK9PP8TS2BM	Innbyggingsovn	1	14.195,00	
BCIO3O41PLES	Bauknecht BCIO3O41PLES	Oppvaskemaskin	1	13.099,00	
KNE4551IN	Blomberg KNE4551iN	Kombiskap	1	14.199,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

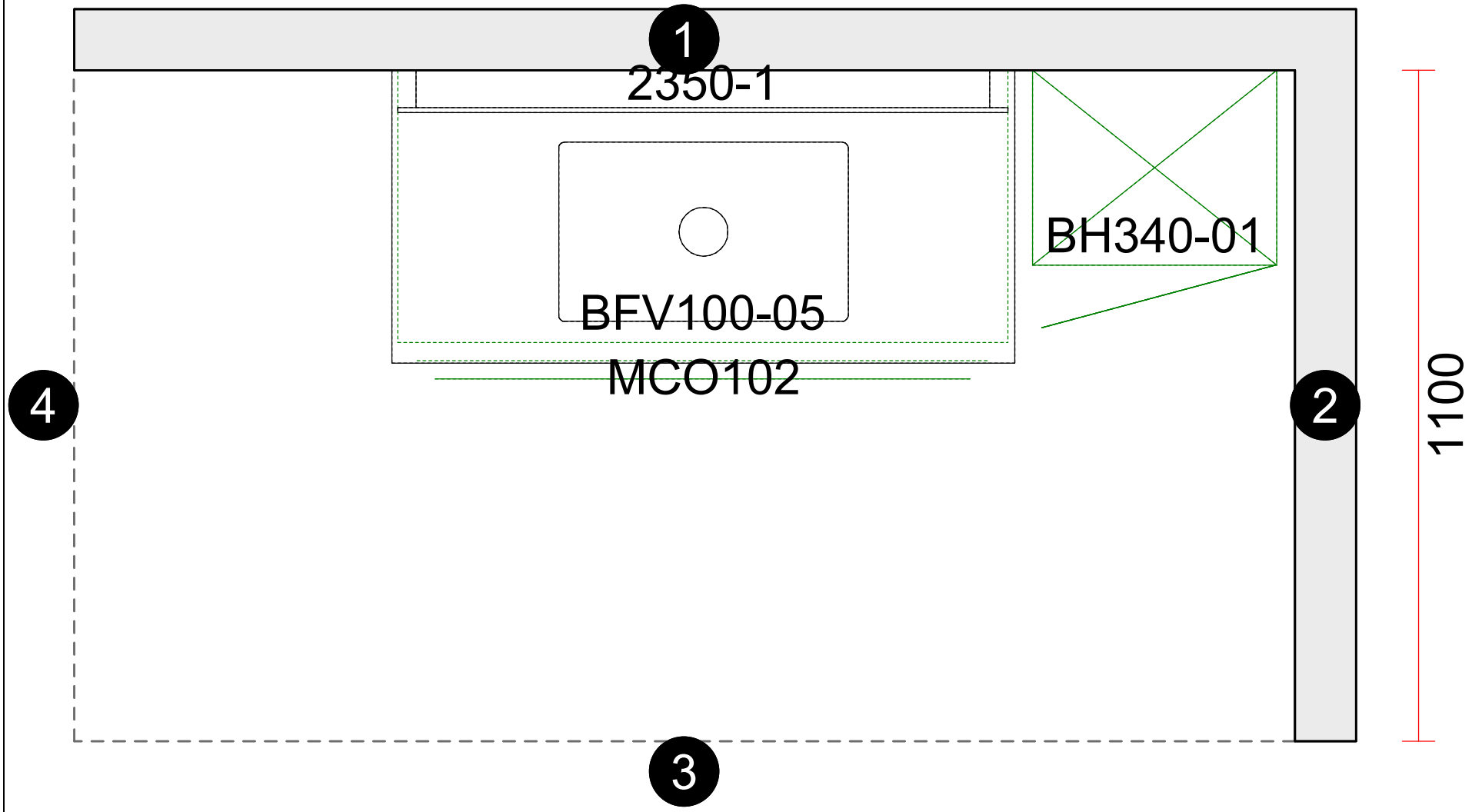
Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

Plantegning: 305/35/2 B41 - H0401 - USOLGT - Bad 80 cm
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022

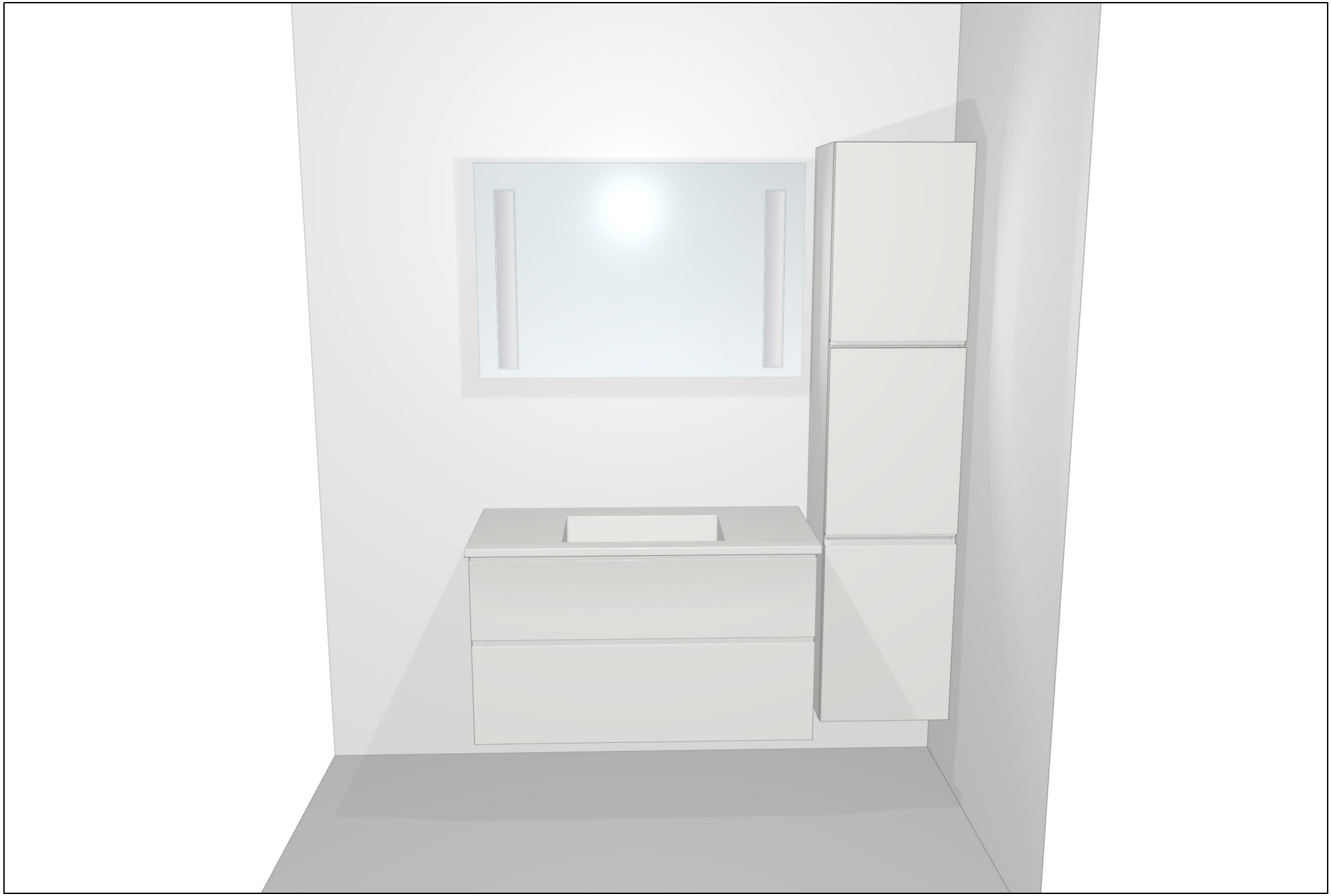


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Perspektivtegning: 305/35/2 B41 - H0401 - USOLGT - Bad 80 cm **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

TILVALG B43

Kjøkken
Kjøkkeninnredning - oppgradering, se egen liste/tegning
Hvitevarer - oppgradering, se egen liste
Elektro
Lavtbyggende stikk (1,5 bokser), Etman
Downlights entrè, med dimmer
Oppgradering til design Elko Plus, hvit
Fliser
Gulvflis entré, 60x60 Mirage Norr Vit
Maling
Kalk (Jotun 10341, NCS 1603-Y31R)
Dører
Kompaktdører, Harmonie Line 1 speil (massivt ramtre og speil i MDF)
Terrassegulv
Møre Royal rillet, brun

Dører: Harmonie Line

Flis: Mirrage Norr Vit

Terrassegulv: Møre Royal

Elektro: Elko Plus design

FØLGEBREV FOR TILVALG

Til: Usolgt
Prosjekt: Mistel Park leiligheter BT2, Holmestrand
Leilighet: B43 – H0403
Winner nr: 305/37/1

Vi viser til møte og bekrefter ønsket innredning fra Designa kjøkken. *Vedlagt er tegninger og prisspesifikasjon. Mindre endringer av kjøkkenløsningen kan forekomme etter kontrollmåling på byggeplass. Vi tar forbehold om nødvendige tilpassinger.*

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	
Silk 800	Edge FG120+114	0173 – 30 mm.	1 kum	
FARGE	**FARGE**	**MATERIALE**	**MONTERING**	
806 Beige	Sort	Laminat	Underlimt	
ANNET	**ANNET**	**FORKANT**	**ANNET**	
-	40+200 mm	Rett	Dalago 6 Antrazit	

Arbeider som ikke er inkludert i tilbudet (Gjennomføres og faktureres i tilfelle av byggherre)

- Klargjøring og tilkobling av vann (for blandebatteri/ oppvaskmaskin/ amerikansk kjøl)
- Elektriske arbeider (klargjøring av el punkter/ tilkobling av hvitevarer/ belysning)

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken leveres med innredning i høyde 2144 mm med foring til tak.
Skuffer med demping og fullt uttrekk. Skapdører med demping. Flyttbare hvite hyller.

Ovn og kombiovn i høyskap
2 stk Skuffer under platetopp med vifte

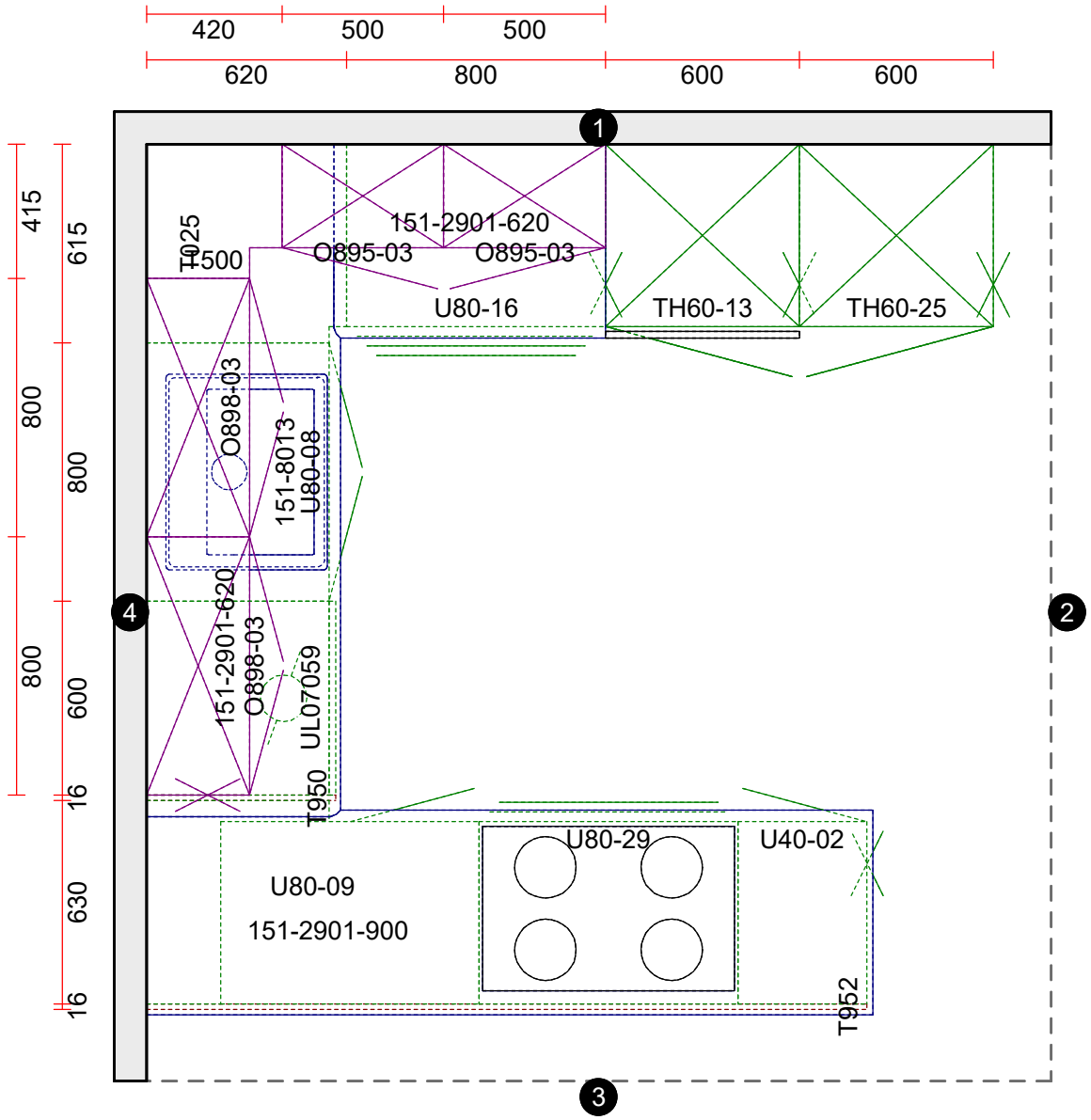
Perspektivtegning: 305/37/1 B43 - H0403 - USOLGT - Kjøkken **Skrevet ut: 17.11.2022**
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref:

Plantegning: 305/37/1 B43 - H0403 - USOLGT - Kjøkken
Prosjekt: Tilvalg Mistel Park leiligheter BT2

Skrevet ut: 17.11.2022



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:

Fakturaadresse

Kundenummer 91390679
MISTELPARK

Leveringsadresse

MISTELPARK

Salgstilbud

Nummer	**325-ST3822**
Dato	08-11-22
Side	1
Selger	Geir Stian

Varenr.	Beskrivelse	Type	Antall	A-Pris	Pris
	Mistelpark oppgradering				
PE905	Silverline PE905	Kogeplade med emfan	1	24.899,00	
EMPK9P645BM	Bauknecht EMPK9P645BM	Kombiovn	1	13.999,00	
BIK9PP8TS2BM	Bauknecht BIK9PP8TS2BM	Innbyggingsovn	1	14.195,00	
BCIO3O41PLES	Bauknecht BCIO3O41PLES	Oppvaskemaskin	1	13.099,00	
KNE4551IN	Blomberg KNE4551iN	Kombiskap	1	14.199,00	

Nærværende tilbud er gjeldende i 14 dager fra og med d.d., med mindre annet er avtalt eller angitt.

Betalingsbetingelser Netto kontant

Forfalte, men ikke innbetalte tilgodehavende renteberegnes automatisk med 2 % per påbegynt måned. Ved utsendelse av purring beregnes kr. 100,- purregebyr per gang.

Nettobeløp
Moms

Inkl MVA

Skousen Alnabru
Verkseier Furulundsvei 4
0668 Oslo

Org.nr. 918538011 MVA
FirmaTlf 21930763
Fax nr.

Epost: alnabru@skousen.no
WEB:

Bank Nordea
Reg.Nr.
Konto nr. 6089.06.31587

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Halvorsen & Reine AS
Lena E. Fosaas Værnes
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Saksbehandler: *Daniel Roteigen*
Tlf. dir.: *906 18 643*
Deres ref.: Vår ref.: *23/31684* *19.06.2023*

Gbnr 8/66 - Eikelund 70 A-K - Boligbebyggelse lavblokker - Ferdigattest pbl § 21-10

Utvalg	**Saksnummer**
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	360/23

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.
Tiltaksklasse 2.

Tiltakshaver:	Mistel Park AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine AS
Godkjent sak:	Sak 181/22 – Rammetillatelse datert 22.04.2022 Sak 242/22 – IG nr.1, datert 25.05.2022 Sak 288/22 – Endring av gitt tillatelse, datert 17.06.2022 Sak 351/22 – IG nr.2, datert 19.07.2022 Sak 421/22 – IG nr.3, datert 29.09.2022 Sak 136/23 – IG nr.4, datert 02.03.2023
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 22.05.2023.
Gjennomføringsplan:	Datert 13.06.2023, versjonsnr.: 10
Type tiltak:	Boligbebyggelse lavblokker

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

1. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement, godkjent 03.05.2023.
2. Det bekreftes mottatt sluttrapport som dokumenterer faktisk deponering av avfallet. Avfallsrapport datert 20.04.2023.

KOPI

3. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende. Beliggenhetskontroll utført.
4. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

KLAGEADGANG:
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.2.2	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Fagansvarlig byggesak

Daniel Roteigen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Mistel Park AS Postboks 2030 3003 DRAMMEN

Vedlegg:

19.06.2023	A20-00 Plan kjeller 140323	520664
19.06.2023	-BR-Mistel Park - B2-Plan kjeller	520665
19.06.2023	Tegning - utomhusplan	503873
19.06.2023	Tegning - illustrasjonsplan	503874
19.06.2023	Ny Fasade Øst og Vest Fløy A og B	387203
19.06.2023	NyFasader Fløy B	387204
19.06.2023	NyFasader Fløy A	387205
19.06.2023	Ny Plan 1 Etasje	387208
19.06.2023	Ny Plan 4 Etasje	387209
19.06.2023	Ny Plan 3 Etasje	387210
19.06.2023	Ny Plan tak	387211
19.06.2023	Ny Plan 2 Etasje	387212
19.06.2023	Nytt Snitt A B og C	387213
19.06.2023	Nytt Snitt D og E	387214

Mottakere:
Halvorsen & Reine AS Postboks 9327 Åssiden 3063 DRAMMEN

KOPI

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

KOPI

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MISTELPARK B2
(org.nr. 931 375 210)
av 10.05.2023

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Mistelpark B2 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 30 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 8 bnr. 66 i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst seksjonering. De 18 næringsseksjonene utgjør 11 biloppstillingsplasser, 5 boder og 2 motorsykkelplasser.

Mistelpark B2 Borettslag (heretter også «borettslaget») har hjemmel til 26 av 30 boligseksjoner.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Hver boligseksjon har én tilleggsdel som er biloppstillingsplass og én tilleggsdel som er bod, samt at enkelte boligseksjoner har balkong som tilleggsdel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie

ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Næringsseksjonene i sameiet som er biloppstillingsplasser, boder og motorsykkelplasser, kan bare omsettes og leies ut til andre som disponerer bolig innenfor boligområdet Mistelpark, detaljregulering for Grefsrud, gnr. 8 bnr. 16 m.fl., planID 2014024.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Varig enerett til bruk av fellesarealer jf. eierseksjonsloven § 25

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 (6) skal hjemmelshavere til boligseksjonene i sameiet ha enerett til bruk av de fellesarealer som er markert på tegninger som er vedlegg 1 til disse vedtekter. Felleskostnader som knytter seg til disse arealene, skal så langt det er mulig skilles ut og kun bæres av hjemmelshavere til boligseksjonene, jf. disse vedtekter punkt 4.

Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

2.4 Særlig om parkering

2.4.1 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

2.4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er ved stiftelse av sameiet etablert stamnett og ladepunkt for samtlige parkeringsplasser på sameiets eiendom. Alle parkeringsplasser er dermed klargjort for bestilling av

ladeabonnement (inkl. strømforbruk og leie av ladeboks). Ladeboks blir tilsendt i posten og monteres/demonteres av seksjonseier selv.

Dersom ikke det installerte ladenettet benyttes, gjelder følgende:

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Hvis samtykket gis, er det styret bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.
- Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk, jf. disse vedtekter punkt 4.2 nr. 2.

Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

2.4.3 Ladepunkt og bytteplikt

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både seksjonseiere som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og seksjonseiere som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass.

Kostnader ved selve flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv og skal dekkes av Sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC-parkeringsplass.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Boligseksjonenes vedlikeholdsplikt

Boligseksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten i parkeringskjelleren, er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For boligseksjoner borettslaget er eier av utføres vedlikeholdet beskrevet i denne bestemmelse av hver enkelt andelseier i borettslaget som har bolig i borettslaget. Dette er regulert i borettslagets vedtekter.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Særlig om vedlikeholdsplikten i parkeringskjelleren

Sameiet har det fullstendige vedlikeholdsansvaret for parkeringskjelleren med følgende unntak:

- Innvendig vedlikeholdsansvar for boder utføres av seksjonseier. Der borettslaget er seksjonseier er det i praksis andelseier i borettslaget som utfører dette.

Det er en særlig fordeling for felleskostnader forbundet med dette, jf. disse vedtekter punkt 4.2.

3.4 Kostnader forbundet med oppfyllelse av vedlikeholdsansvar

Den som har vedlikeholdsansvaret iht. denne bestemmelse, har også ansvaret for å bære kostnadene. Der sameiet har vedlikeholdsansvaret blir kostnaden en felleskostnad. Fordelingen av felleskostnader er særregulert i punkt 4 i disse vedtekter.

3.5 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er kostander i sameiet er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader seksjonseier har med å oppfylle eget vedlikeholdsansvar er ikke en felleskostnad i sameiet.

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader: Fordeling etter grensesnitt

Felleskostnader i sameiet skal, så langt det er mulig, skilles og fordeles etter følgende prinsipper/grensesnitt:

1. Felleskostnader i sameiet som kun gjelder/knytter seg til boligseksjonene skal fordeles kun på boligseksjonene etter en fordelingsnøkkel basert på sameiebrøken uten næringsseksjonene (se vedlegg 2), med mindre annet fremgår eksplisitt. Dette gjelder slik som kostnader til:
    - vedlikehold av bygningskroppen rundt boligseksjonene,
    - vedlikehold fellesarealene ute ned til membran for parkeringskjeller,
    - vedlikehold av arealene boligseksjonene har enerett til å bruke jf. disse vedtekter punkt 2.3, samt heis og trappeoppgang i 1. etasje og kjelleretasje også der boligseksjonene ikke har enerett til å bruke dette,
    - grunnkostnad for tv/internett til boligseksjonene. Denne kostnaden fordeles med en lik andel pr. boligseksjon.,
    - energikostnaden fra varmesentralen, oppvarming og varmtvann, samt alt av vedlikehold som knytter seg til varmeanlegget som er sameiets ansvar iht. avtale med leverandør. Denne kostnaden fordeles etter forbruk pr. boligseksjon hvor kostnader spesifisert per bolig iht. avtale med leverandør skal fordeles pr. boligseksjon.
    - avtaler om måleravlesning av forbruk av oppvarming og varmtvann. Denne kostnaden fordeles med en lik andel pr. boligseksjon.,
    - øvrige kostnader ved andre avtaler, installasjoner og/eller tekniske anlegg for boligseksjonene eller hvor kostnaden for dette som gjelder bolig kan skilles ut.

2. Felleskostnader i sameiet som knytter seg til det konstruktive (bygningsmessige) i og rundt parkeringskjelleren skal fordeles på alle seksjonseiere iht. sameiebrøk. Dvs. alt bygningsmessig vedlikehold opp til og med membran mellom plan 1, alt rundt parkeringskjelleren, og alt ned over inkl. grunnen under parkeringskjelleren.

3. Felleskostnader som karakteriseres som løpende driftsutgifter i parkeringskjelleren, slik som; strøm, belysning, feiing, overflatevedlikehold som maling av vegger, mindre reparasjoner i gulv, vegger, tak, oppmerking av parkeringsplasser mv., skal fordeles kun på de som har næringsseksjon eller tilleggsdel i parkeringskjelleren slik:
   - Hver biloppstillingsplass skal bære like stor andel av disse felleskostnadene.
   - Hver bod og motorsykkelplass skal også bære like store andeler av felleskostnadene, men kostnaden for bod og motorsykkelplass skal fastsettes til ¼ del av felleskostnaden for en biloppstillingsplass.

   Reparasjoner og utskiftinger av asfalt-/betongdekke i nedkjøringsrampe inkl. varmekabler og kjøreport ved nedkjøringsrampen, skal også anses som løpende driftsutgifter i parkeringskjelleren.

4. Sameiet har avtale om bruk av vaskeplass og varetilhenger i parkeringskjeller ved gnr. 8 bnr. 63 med Sameiet Mistelpark B1. Alle felleskostnader som knyttes til denne avtalen faktureres fra Sameiet Mistelpark B1 og skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i sameiet (her biloppstillingsplass) som er tatt i bruk.

Felleskostnader det ikke er mulig å skille etter de fire grensesnittene i denne bestemmelse, fordeles mellom alle seksjonseiere etter sameiebrøken.

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Det stemmes etter sameiebrøk. Borettslaget stemmer under ett for sine seksjoner. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom loven ikke stiller strengere krav
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

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

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

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som borettslaget.

13 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Et slikt krav eller salg som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav om fravikelse av/pålegg om salg av seksjonseieres eventuelle ekstra næringsseksjoner i form av biloppstillingsplass/bod/motorsykkelparkering.

14 DIVERSE BESTEMMELSER

14.1 Tiltak på uteareal/skader på betongfundament

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til deler av parkeringskjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer.

De respektive seksjonseierne (i borettslaget andelseierne) er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier/andelseier i borettslaget. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende parkeringskjeller. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier (eventuelt andelseier i borettslaget) velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

14.2 Felles avfallshåndtering

Felles avfallshåndteringsanlegg vil bli liggende på felleseiendommen jf. punkt 16 nedenfor. Drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom sameiene og borettslagene innenfor boligområdet Mistelpark i forhold til antall boliger i hvert sameie/borettslag.
Erklæring om nødvendig adkomstrett og bruksrett vil bli tinglyst senere.

14.3 Vaskeplass og varetilhenger i Sameiet Mistelpark B1

Sameiet har avtale om bruk av vaskeplass og varetilhenger i parkeringskjeller ved gnr. 8 bnr. 63 i Holmestrand kommune med Sameiet Mistelpark B1 og må dekke sin andel av felleskostnader iht. avtalen. Det er tinglyst en erklæring om adkomstrett og bruksrett til vaskeplassen ved gnr. 8 bnr. 63 i Holmestrand kommune med eiendommen gnr. 8 bnr. 66 i Holmestrand kommune som rettighetshaver.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeplassen i næringsvirksomhet, den er kun til privat bruk. Hyppighet og vannforbruk skal følge normalt anbefalt vedlikehold for vask av kjøretøy.

14.4 Endring av punkt 14.2 til 14.3.

Vedtektenes punkt 14.2 til 14.4. kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

15 VARMESENTRAL

Oppvarming av boligene og varmt tappevann via geovarme er et vilkår for oppføring av leiligheter i Mistelpark. Oppvarming av boligene og varmt tappevann leveres fra en varmesentral/brønnpark som vil være felles for alle blokkleiligheter på utbyggingsområdet Mistelpark. Energileveransen reguleres i egen avtale mellom eier av varmesentralen og sameiet. Varmesentralen er etablert som en næringsseksjon i sameiet Mistelpark B1. Det er tinglyst en rettighet til å ha beliggende og kunne etablere nærvarmeanlegg på sameiets eiendom samt rett til gjennomføring av drift og vedlikehold av dette anlegget innenfor sameiet eiendom.

16 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET MISTELPARK

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Mistelpark. I tillegg til Sameiet Mistelpark B2 består Mistelpark per vedtektsdato av Sameiet Mistelpark B1, Sameiet Mistelpark R1 og Sameiet Mistelpark R2/R3. Antallet sameier/borettslag som blir etablert innenfor boligområdet Mistelpark er ikke bestemt, men anslått til totalt 6-8 stk. Boligområdet er inndelt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen”). Felleseiendommen skal eies av eierseksjonssameiene i et tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Mistelpark (”Fellessameiet”). Styret i Sameiet Mistelpark B2 representerer Sameiet Mistelpark B2 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.). Sameiet Mistelpark B2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Mistelpark B2 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Mistelpark. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Mistelpark B2 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Mistelpark.

Utbygger innkrever dekning av kostnader før fellessameiet formelt er opprettet. Kostnadene fordeles basert på antall boliger per boligselskap.

17 UTBYGGINGSPLANER

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr. 8 bnr. 16 og fradelte parseller fra denne i Holmestrand kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved senere anledning sette i gang bygging. Sameiet er innforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for sameiet og seksjonseierne og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Felles uteareal vil utgjøre en egen eiendom (Felleseiendommen”). Det vises i denne forbindelsen til punkt 16 ovenfor.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta reguleringsendringer dersom utbygger finner dette tjenlig.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Utbygger ferdigstiller felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av boligfeltet.
- Sameiet Mistelpark B2/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen/byggeperioden for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet Mistelpark B2/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

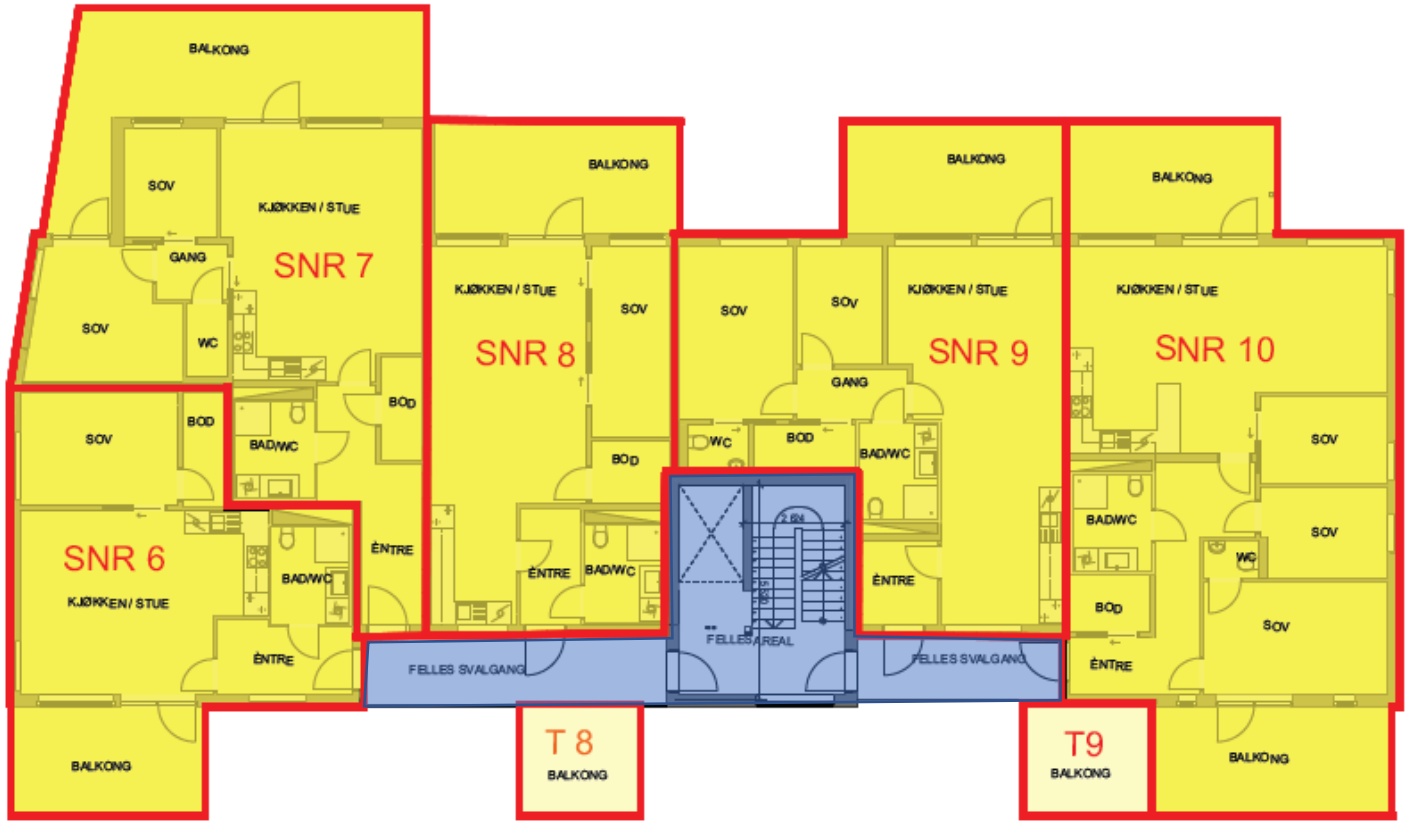
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

19 VEDLEGG

1. Tegninger av enerett til bruk av bebyggelse og uteareal.
2. Sameiebrøk uten næringsseksjonene.

***

VEDLEGG 1.1, ENERETT TIL BRUK BEBYGGELSE



= Enerett til bruk bebyggelse

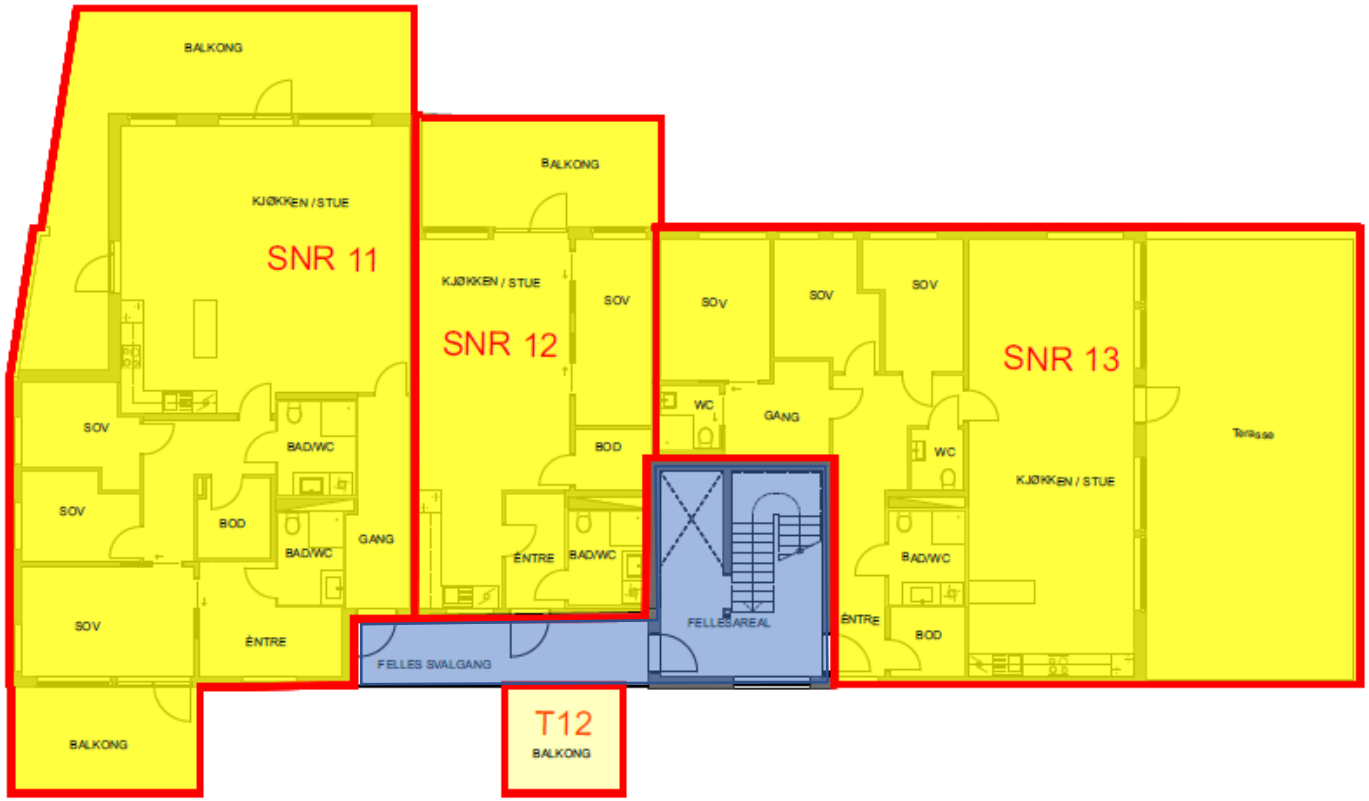
1:200 Plan 2.

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66
HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN 2.etasje
DATO : 13.02.2023
Bygg Bygg A
VEDLEGG SIDE 2 av 9



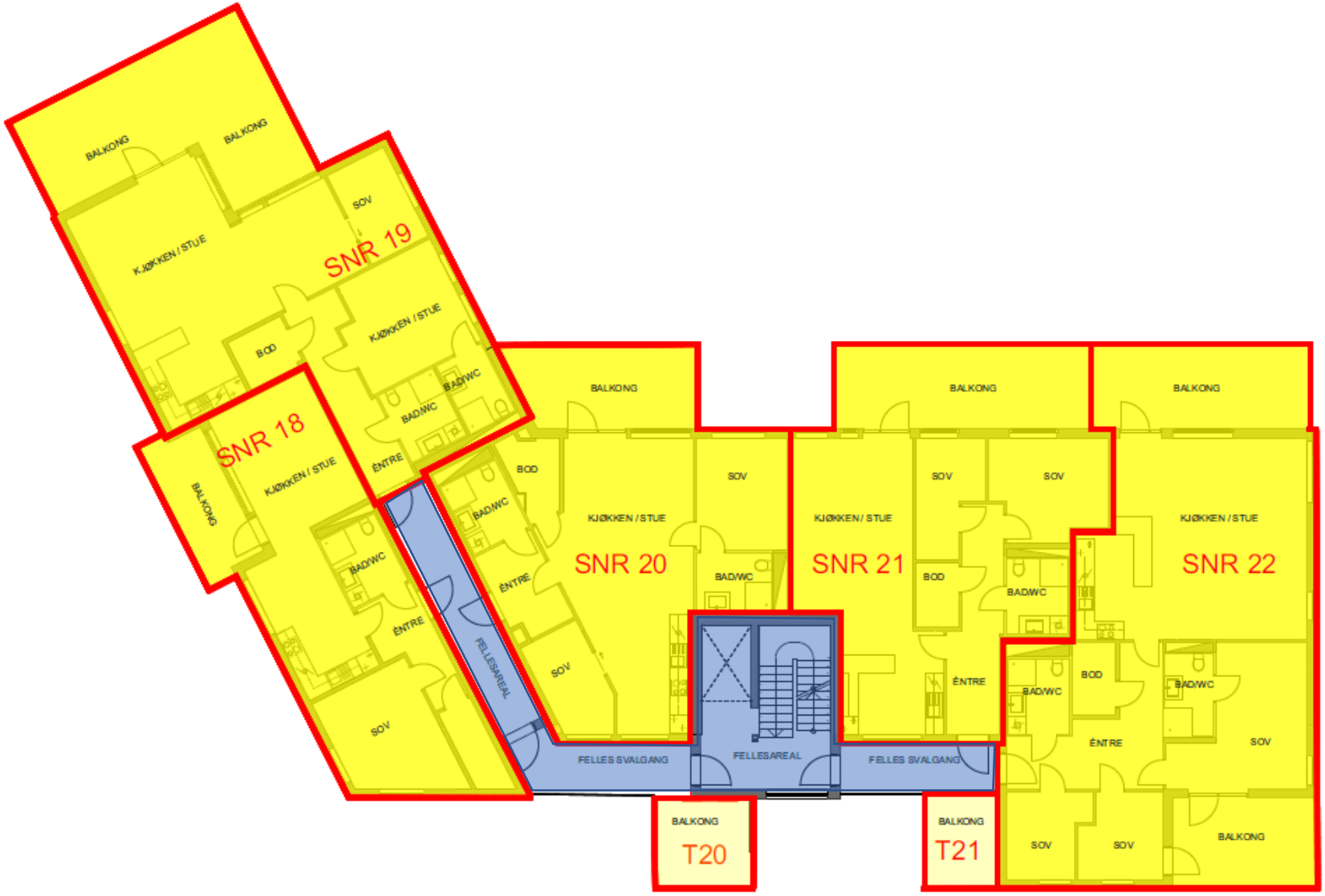
1:200 Plan 3.

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66
HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN 3.etasje
DATO : 13.02.2023
Bygg Bygg A
VEDLEGG SIDE 3 av 9



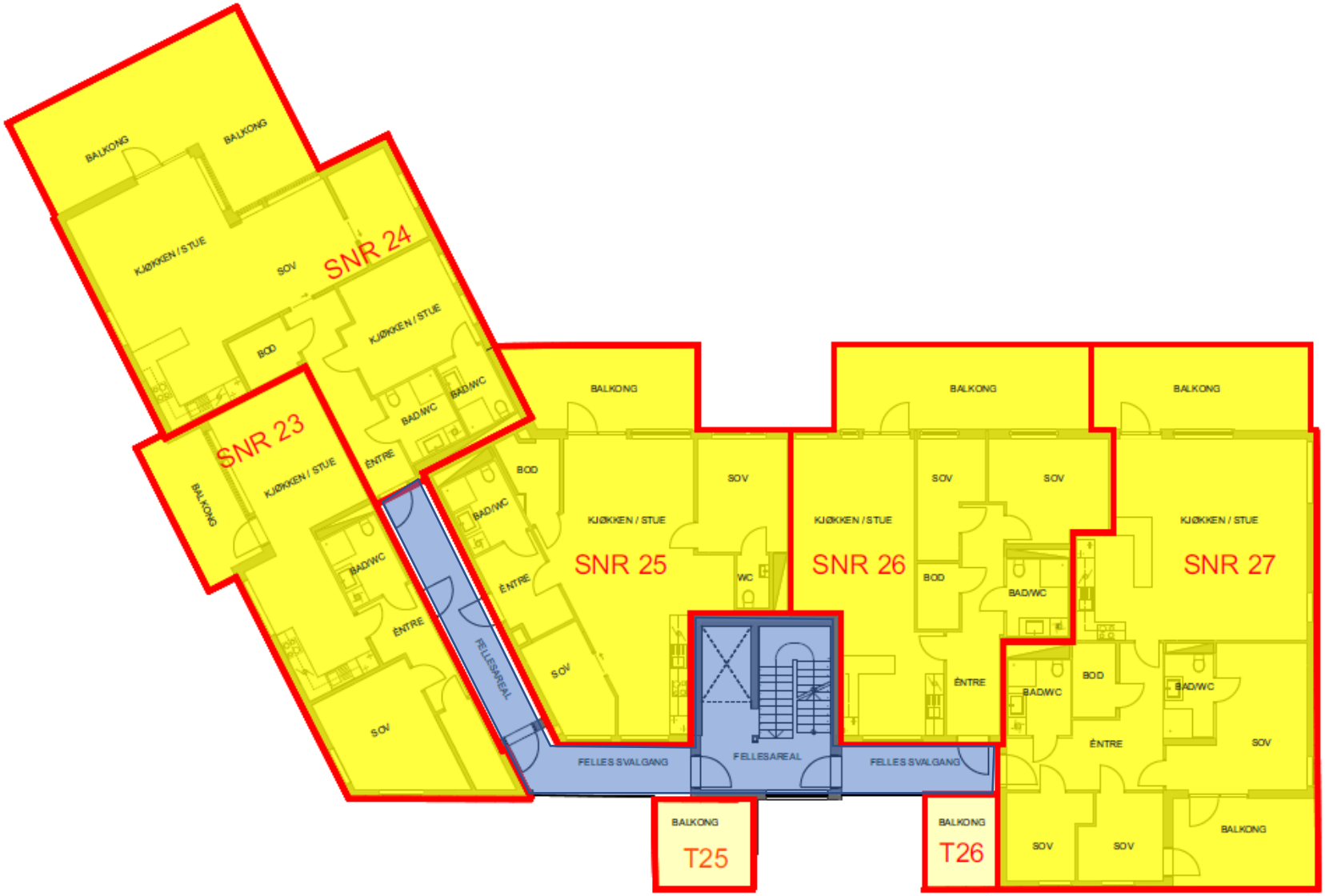
1:200 Plan 2.

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66
HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN 2.etasje
DATO : 13.02.2023
Bygg Bygg B
VEDLEGG SIDE 5 av 9



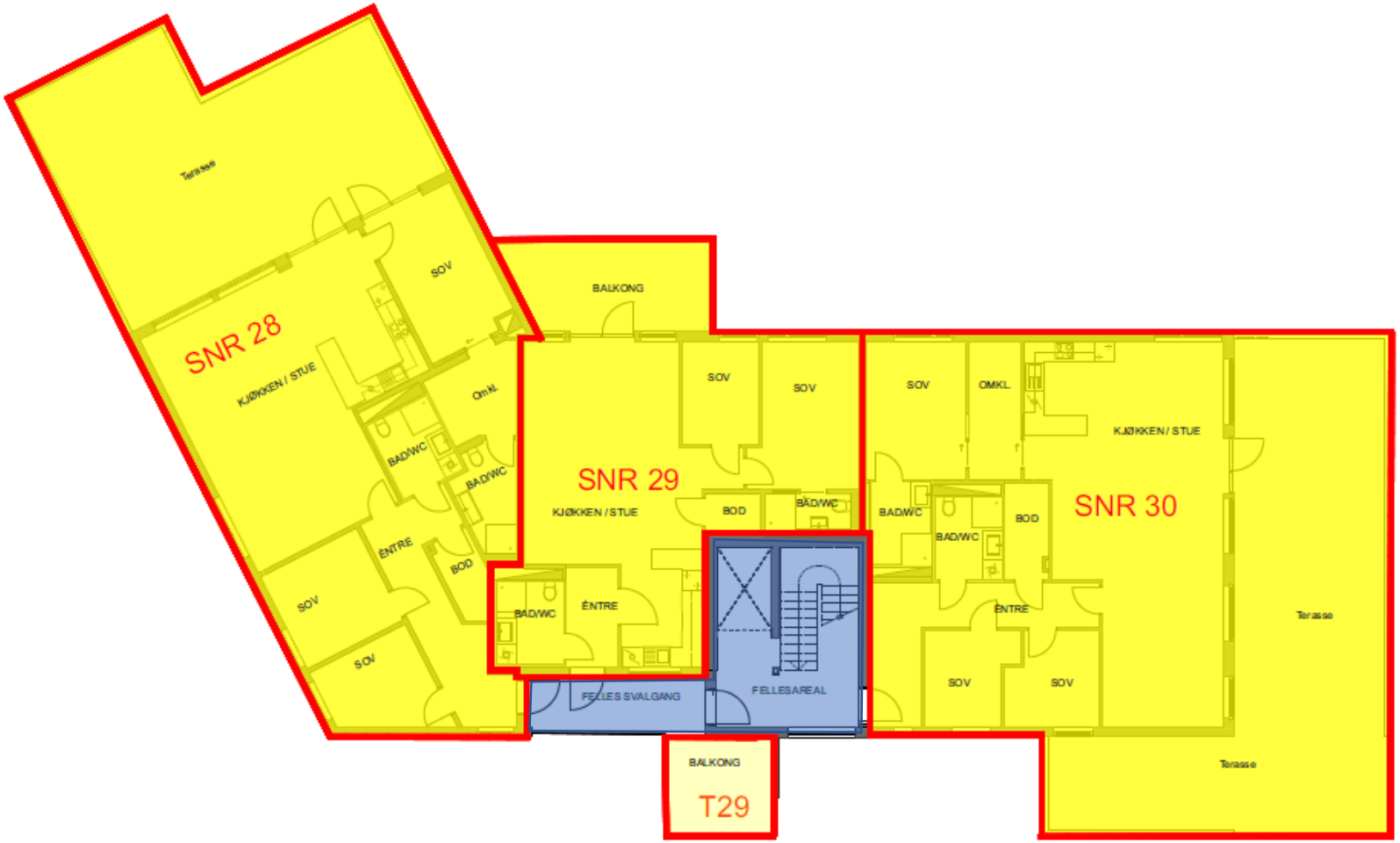
1:200 Plan 3.

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66
HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN 3.etasje
DATO : 13.02.2023
Bygg Bygg B
VEDLEGG SIDE 6 av 9



1:200 Plan 4.

SEKSJONSGRENSE
SEKSJON
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66
HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN 4.etasje
DATO : 13.02.2023
Bygg Bygg A
VEDLEGG SIDE 7 av 9

1:200 Kjeller

STOLPE PÅ PLANEN

BOLT I TAK / GULV

SEKSJONSGRENSE

SEKSJON

TILLEGGSDEL

FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66

HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN Kjeller.
DATO : 13.02.2023
Bygg Fløy A
VEDLEGG SIDE 8 av 9

STOLPE PÅ PLANEN

BOLT I TAK / GULV

SEKSJONSGRENSE

SEKSJON

TILLEGGSDEL

FELLESAREAL

GNR. 8 /BNR.66

HOLMESTRAND KOMMUNE

SEKSJONERINGSTEGNING

MÅLESTOKK 1:200 A4
PLAN Kjeller.
DATO : 13.02.2023
Bygg Fløy B
VEDLEGG SIDE 9 av 9

VEDLEGG 1.2, ENERETT TIL BRUK UTEAREAL

jf. vedtektene pkt. 2.3

= Enerett til bruk uteareal

= Eiendomsgrense gnr. 8 bnr. 66 i Holmestrand

VEDLEGG 2 - SAMEIEBRØK UTEN NÆRINGSSEKSJONER

Seksjonsnr.	Leil. nr.	Grunnlag brøk	Sameiebrøk
SNR 1	A11	56	0,0222
SNR 2	A12	77	0,0305
SNR 3	A13	59	0,0234
SNR 4	A14	77	0,0305
SNR 5	A15	94	0,0373
SNR 6	A21	56	0,0222
SNR 7	A22	77	0,0305
SNR 8	A23	59	0,0234
SNR 9	A24	77	0,0305
SNR 10	A25	94	0,0373
SNR 11	A31	128	0,0508
SNR 12	A32	59	0,0234
SNR 13	A33	117	0,0464
SNR 14	B11	57	0,0226
SNR 15	B12	80	0,0317
SNR 16	B13	78	0,0309
SNR 17	B14	109	0,0432
SNR 18	B21	61	0,0242
SNR 19	B22	93	0,0369
SNR 20	B23	80	0,0317
SNR 21	B24	78	0,0309
SNR 22	B25	109	0,0432
SNR 23	B31	61	0,0242
SNR 24	B32	93	0,0369
SNR 25	B33	80	0,0317
SNR 26	B34	78	0,0309
SNR 27	B35	109	0,0432
SNR 28	B41	121	0,0480
SNR 29	B42	81	0,0321
SNR 30	B43	123	0,0488
SUM		**2521**	1,0000

Budsjettforslag
Sameiet Mistelpark B2

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	205 156
3600	Driftskostnad bolig	758 438
3609	Vedlikehold parkering	128 450
	Sum inntekt	**1 092 044**
	KOSTNAD	
5300	Styrehonorar	-20 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-2 820
6200	Garasje strøm	-25 000
6310	Vaktmester	-60 000
6329	Vann og avløp forbruk	-141 148
6340	Heisalarm	-10 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-13 650
6361	Renhold	-65 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-35 000
6420	Bevar HMS	-6 500
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 500
6601	Vedlikehold	-75 000
6602	VVS anlegg	-60 000
6603	Vedlikehold elektro	-18 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-17 050
6611	Heis	-25 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-50 000
6663	Ventilasjon	-40 000
6699	Garasjekostnad	-86 400
6700	Revisjonshonorar	-4 836
6710	Forretningsførerhonorar	-50 000
6714	Andre tjenester	-16 500
6800	Kontorrekvisita	-1 000
6951	TV/Bredbånd	-35 640
7500	Forsikringer	-110 000
7719	Møter diverse styret	-10 000
7770	Betalingskostnader	-1 000
7790	Andre kostnader	-5 000
	Sum kostnad	**-992 044**
	Driftsresultat	**100 001**
	FINANSPOSTER	
	Netto finansposter	**0**
	Årsresultat	**100 001**
8980	Overført sameiekapital	100 001
	Sum overføringer	**100 001**
	ARBEIDSKAPITAL	
	Årsresultat	**100 001**
2966	Strøm	-100 000
2968	A konto varme	240 000
2968	Fjernvarme	-240 000
	Endring arbeidskapital	**1**

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

UTKAST
VEDTEKTER

for

FELLESSAMEIET MISTELPARK

Versjon 6, 01.07.2023
(Vedtatt på konstituerende sameiermøte ???)

Det tas forbehold om endringer og tilpasninger av vedtektene i forbindelse med utviklingen av prosjektet.

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG DEFINISJONER

Sameiets navn er Fellessameiet Mistelpark (heretter ”Fellessameiet”).

Eierseksjonssameiene benevnt Sameiene Mistelpark R1, R2/R3, B1, B2, B3 og B4 (heretter kalt ”Sameier(ne)”) eier i fellesskap Felleseiendommen.

Med ”Seksjonseier” menes i disse vedtektene de som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjoner i ovenstående Sameier.

Med «Boligseksjonseier» menes i disse vedtektene de som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjoner med boligformål (boligseksjoner) i ovenstående Sameier.

§ 2 FORMÅL

Fellessameiets formål er:

a) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere.

b) å vedlikeholde og forvalte Felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, felles lekeplasser, gjesteparkering, torg, feltinterne veier, herunder strøm til gatebelysning, TV-anlegg, renovasjonsanlegg, anlegg for produksjon av energi/varmeanlegg og varmepumper, privat feltintern kloakkpumpestasjon, private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Dette omfatter også feltinterne veier beliggende innenfor de respektive sameienes eiendommer.

   Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser Sameierne har.

§ 3 HVA SAMEIET OMFATTER

Felleseiendommen
Med "Felleseiendommen" forstås fellesarealene på gnr 8, bnr 16 i Holmestrand kommune. Arealet ligger rundt og mellom Sameiene, avmerket på kart inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene.

Sameierne
Fellessameiet består av følgende Sameier:

Sameie	Type	Sameieandel	Antall bolig-seksjonseiere
Gnr. 8, bnr. 62 Mistelpark R1	Bolig	1/6	21
Gnr. 8, bnr. 63 Mistelpark B1	Bolig	1/6	52
Gnr. 8, bnr. 65 Mistelpark R2/R3	Bolig	1/6	29
Gnr. 8, bnr. 66 Mistelpark B2	Bolig	1/6	30
Gnr. 8, bnr. 67? Mistelpark B3	Bolig	1/6	35?
Gnr. 8, bnr. 68? Mistelpark B4	Bolig	1/6	40?

Den nærmere fordelingen av fellesutgifter knyttet til Fellessameiet fremgår av § 12 nedenfor. Antall boligsameier/borettslag med eierandel i Fellessameiet kan reduseres eller økes alt avhengig av antall sameier/borettslag som utbygger etablerer på utbyggingsfeltet.

§ 4 FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Felleseiendommen kan benyttes av seksjonseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Utover dette har ingen av Sameierne rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eierseksjonssameie eller andre steder.
Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Felleseiendommen, herunder bruk av felles parkeringsplasser. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 5 RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.

§ 6 SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter Fellessameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

Alle Boligseksjonseiere kan velges til, og plikter å motta verv i Fellessameiet. Representanten utpekes/nomineres av Sameiet blant styremedlemmene i de respektive Sameiene. Representanten er ikke pliktig til å ta gjenvalg i påfølgende periode.

§ 7 STYRET

Styret består av 8 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem fra hvert av styrene i de respektive Sameiene. Hver Sameier nominerer ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt sittende styre. Styremedlemmene velges normalt foR2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode (eksempelvis for å sikre at ikke hele styret skiftes ut samtidig). Styrelederen velges separat for ett år av gangen. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

§ 8 SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og 1 styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å handle på styrets vegne i nærmere bestemte saker, når saken er kurant.
En sak er kurant når bl.a. faste utgifter skal betales i henhold til inngått avtale.

§ 9 STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Fellessameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Det vises til den til enhver tid gjeldende styreinstruks.

Avgjørelser, som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 10 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Fellessameiets øverste myndighet. Alle Sameiere representert ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Hvert år innen utgangen av juni måned, med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinært sameiermøte, hvor styret i hvert Sameie avgir én stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og varamedlemmer nominert av de respektive Sameierne
d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

Saker som en Sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært sameiermøte må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 11 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har en stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene.
b) endringer av tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

En beslutning som innebærer at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommen ved like, krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt Sameie og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle Sameiet har fattet.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Fellessameiets forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av à konto beløp for neste periode.

Kostnader knyttet til Felleseiendommen skal fordeles mellom Sameierne i forhold til antall Boligseksjoner i hvert Sameie. Som felleskostnad anses bl.a.:
a) Forsikring
b) Kostnader til drift og vedlikehold av Felleseiendommen og tilhørende anlegg
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) Strøm

§ 13 ANSVAR UTAD

For Fellessameiets ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameierandel slik det fremgår av den nærmere fordeling mellom sameierne i § 12, 3 avsnitt ovenfor (pro-rata ansvar).

§ 14 FORSIKRING

I den grad det er nødvendig å holde Felleseiendommen forsikret, skal den til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 15 OVERGANGSREGLER FREM TIL SAMTLIGE SAMEIER ER FERDIGSTILT

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Mistelpark AS frem til det enkelte Sameie har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Videre er Mistelpark AS etter dette tidspunkt å anse som Seksjonseier på linje med øvrige Seksjonseiere for usolgte enheter.

Hver enkelt Seksjonseier overtar retten til bruk av Felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon. Fellesutgifter som Mistelpark AS har forskuttert frem til Felleseiendommen er overskjøtet til Fellessameiet, skal Sameierne refundere.

Dersom Mistelpark AS overlater den videre gjennomføring av Mistelpark prosjektet, eller deler av prosjektet, til andre, trer vedkommende inn i Mistelpark AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Mistelpark AS ferdigstiller Felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Mistelpark AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Mistelpark AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Mistelpark AS disponerer eksklusivt, skal Mistelpark AS alene dekke. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer øvrige Sameiere benytter alene, skal fordeles på disse Sameierne. Øvrige kostnader fordeles på alle Sameiere med unntak av de Sameiene (av de ?? som er nevnt i § 3 ovenfor) som ikke er ferdig utbygd og som ikke er tatt i bruk av Seksjonseierne. Mistelpark AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv. Ovennevnte inngrep forutsettes å være relevant for videre utbygging og fremdrift av denne.

Mistelpark AS har rett il å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre

utbygging av Mistelpark. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Mistelpark AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Mistelpark AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste Sameiet har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting.

§ 16 TVISTER

Eventuelle tvister mellom Fellessameiet og en Sameier eller Seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

§ 17 OPPLØSNING

Ingen Sameier har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.
Oppløsning av Fellessameiet kan ikke skje uten samtlige Seksjonseieres samtykke.

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 500
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 900

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 700/5 200/6 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fast monterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikkemed.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølgerikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.