

BO I SENTRUM

Richard Withs gate 30



RICHARD WITHS GATE 30



Lars er fra Lekang på Hadseløya, men har bodd i Harstad og jobbet som advokat, eiendomsmegler og utbygger siden 2003 med hele regionen Midtre Hålogaland som markedsområde.

Dette gir meg god erfaring i salg og kundebehandling og kan hjelpe deg som kunde med et stort og viktig valg.
 – «Mitt beste råd til folk som vurderer å flytte i leilighet er å gjøre det mens de kan og ikke vente til de må.»

LARS NYBORG
 Prosjektmeidler / Markedsansvarlig, DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Harstad
 Tlf. 92 80 64 41



INNHOOLD

Bo I Sentrum	4
Nabolaget	6
Kvalitetene	8
Leilighetene	10
Presentasjon av etasjene	12
Utomhusplan og reguleringsplan	24
Salgsoppgave fra A til Å	28
Leveransebeskrivelse	40
Vedtekter for sameiet og prisliste	48
Kjøpetilbud	66

**BO I
 SENTRUM**



BO I SENTRUM

Et moderne boligprosjekt midt i hjertet av Stokmarknes. Her er utsikt, komfort og tilgjengelighet samlet i ett og samme bygg. Leilighetene har gjennomført standard, parkering i lukket og oppvarmet garasje, heis til alle etasjer og en spektakulær felles takterrasse med innglasset og oppvarmet vinterhage.

Prosjektet er utviklet for å gi et bekymringsfritt, lettstelt og fremtidsrettet hjem – enten du ønsker en moderne sentrumsleilighet, et praktisk pendlersted eller en bolig med panoramautsikt mot fjord og fjell.





NABOLAGET

Stokmarknes byr på en kombinasjon av småbyliv og storslått natur.

Fra **Bo i Sentrum** har du:

- Gangavstand til butikker, kaféer, kulturhus, kino, treningssenter og dagligvare.
- En heistur unna Rema 1000
- Stokmarknes sykehus kun 2 minutters kjøretur unna.
- Utsikt mot Møysalen nasjonalpark, sjøen og fjellene.
- Kort vei til flyplass og Hurtigruten.
- Et rolig og trygt nærmiljø – men samtidig midt i sentrum.

Her bor du urbant, men likevel tett på fjord, fjell, turmuligheter og natur.

**BO I
SENTRUM**



KVALITETENE

Prosjektet leveres med solide og gjennomtenkte kvaliteter både innvendig og utvendig:

BYGG OG KONSTRUKSJON

- Betong- og stålkonstruksjon med hulldekker.
- Energiklasse C eller bedre.
- God lydisolasjon og høy teknisk standard.

INNVENDIG STANDARD

- 1-stavs hvitpigmentert vinyl eikeparkett av meget god kvalitet og har gode bruksegenskaper.
- Listefrie overganger og moderne uttrykk.
- Flislagte bad med varmekabler, dusjvegger og kvalitetsinnredning.
- Integreerte hvitevarer og moderne kjøkkenløsninger.

KOMFORT OG TEKNIKK

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøling.
- Vannbåren gulvvarme.
- Heis fra garasje til alle etasjer.
- Garasjeplass i felles oppvarmet anlegg.

EKSKLUSIVE FELLESAREALER

- Stor takterrasse med utsikt.
- Vinterhage med oppvarming og sosial sone.
- Felles kjøkkendel og WC på taket.

PRESENTASJON AV ETASJENE

U-ETASJEN (garasje og boder)

Trygg og tørr adkomst med oppvarmet garasjeanlegg og sportsbod til hver leilighet. Direkte heisforbindelse gjør hverdagen enkel og lettvin.

2. ETASJE

Moderne leiligheter med smarte planløsninger, gode lysforhold og enkelte med innglasset vinterhage som gir ekstra bruksflate. Effektive 2 og 3 roms løsninger tilpasset ulike behov.

3. ETASJE

Leiligheter med løftet utsyn, store vindusflater og flere hjørneleiligheter som gir en luftig og romslig følelse. Perfekt for dem som ønsker mer lys og utsikt.

4. ETASJE

Prosjektets premiumetasje med ekstra gode utsiktsforhold og særlig luftige planløsninger. Noen enheter byr på større balkonger eller innglasset vinterhage.

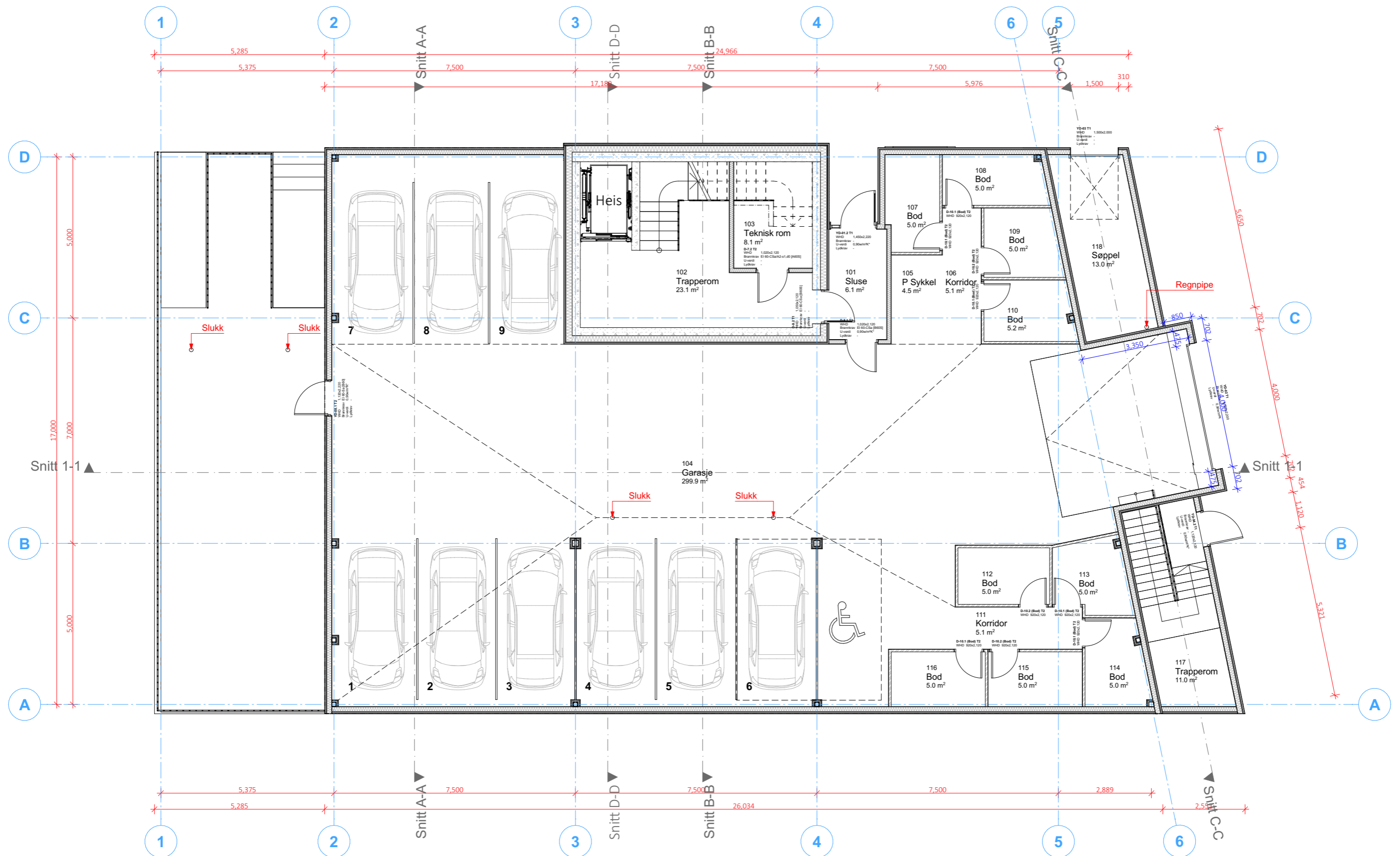
TAKTERRASSE OG TAKSTUE

Eksklusivt fellesområde med spektakulær utsikt mot fjord og fjell, oppvarmet vinterhage, sittegrupper, kjøkkenbenk og WC. En sosial og innbydende arena for både hverdagsbruk og selskaperligheter.



Takterrasse og takstue: Eksklusivt fellesområde med spektakulær utsikt mot fjord og fjell, oppvarmet vinterhage, sittegrupper, kjøkkenbenk og WC. En sosial og innbydende arena for både hverdagsbruk og selskaperligheter.

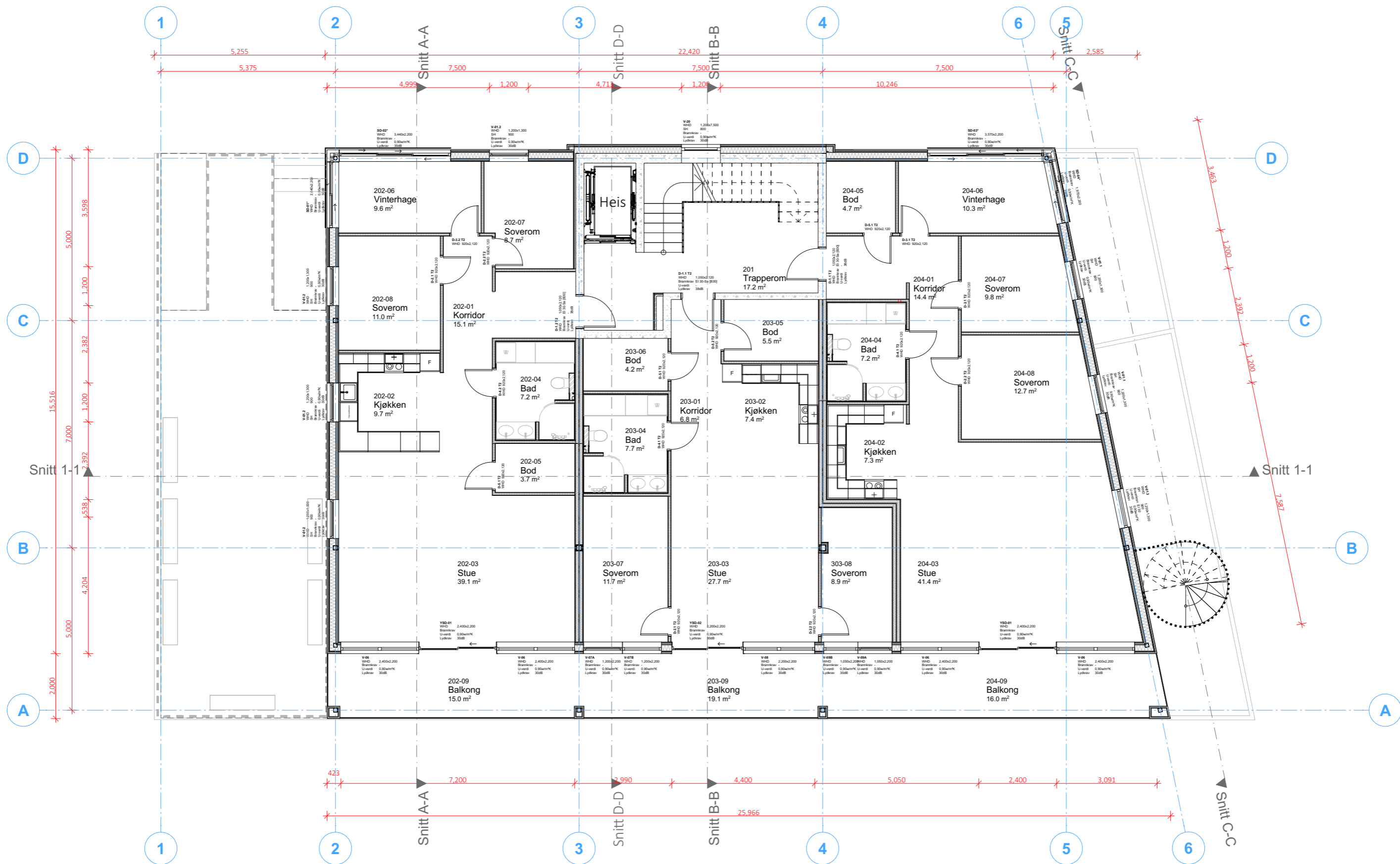
PLAN 1. ETASJE



1. Etasje

1:100

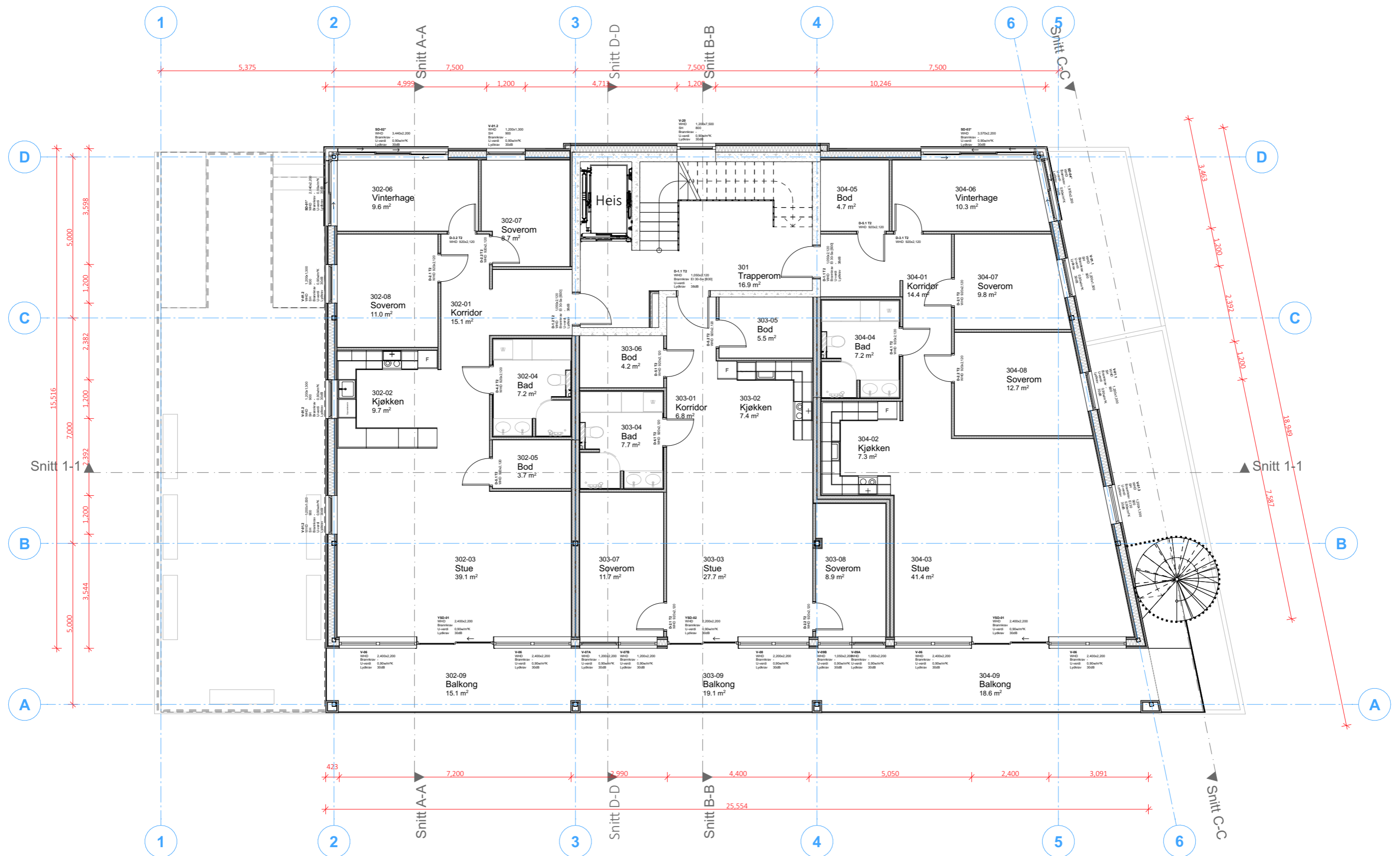
PLAN 2. ETASJE



2. Etasje

1:100

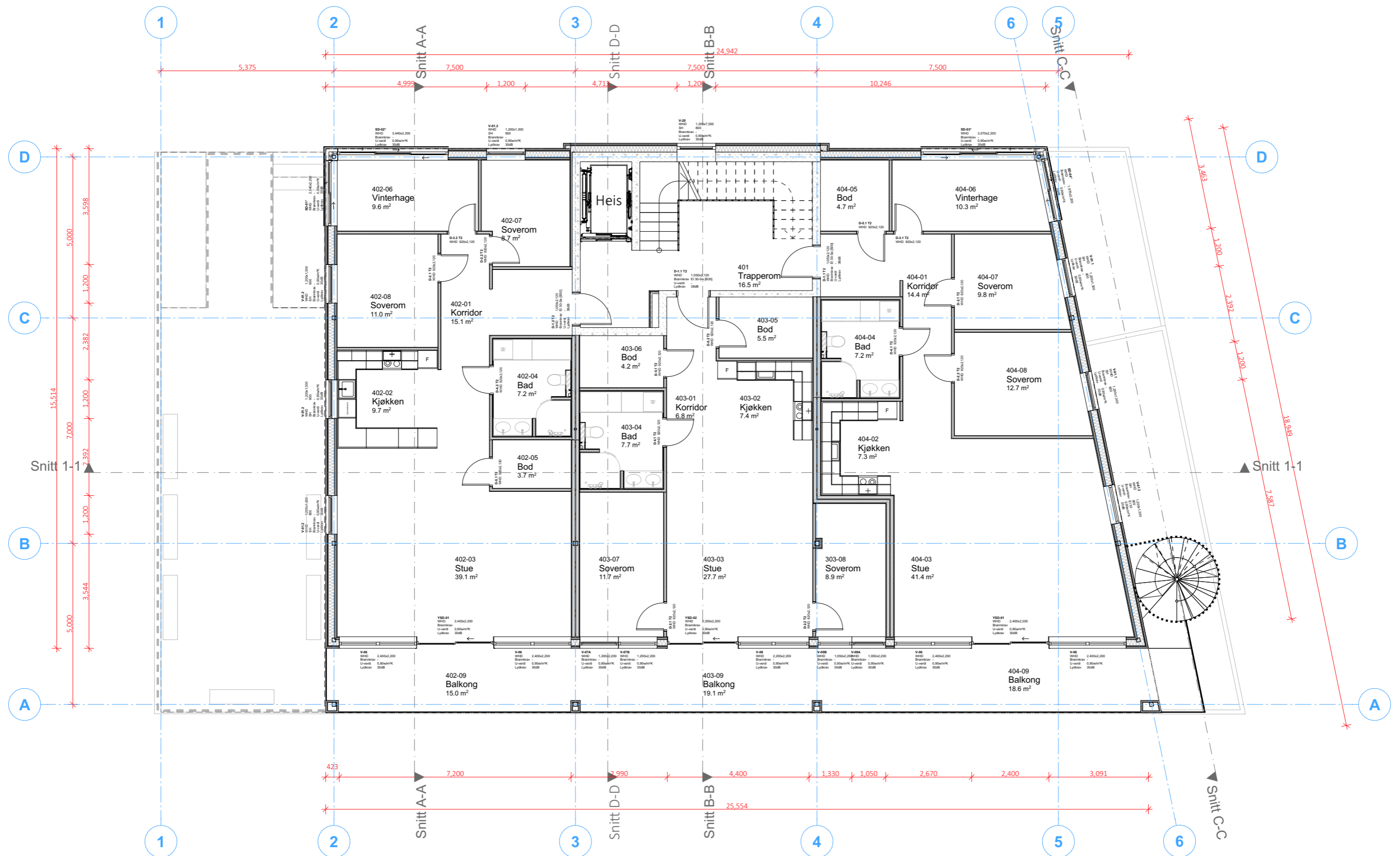
PLAN 3. ETASJE



3. Etasje

1:100

PLAN 4. ETASJE



4. Etasje

1:100

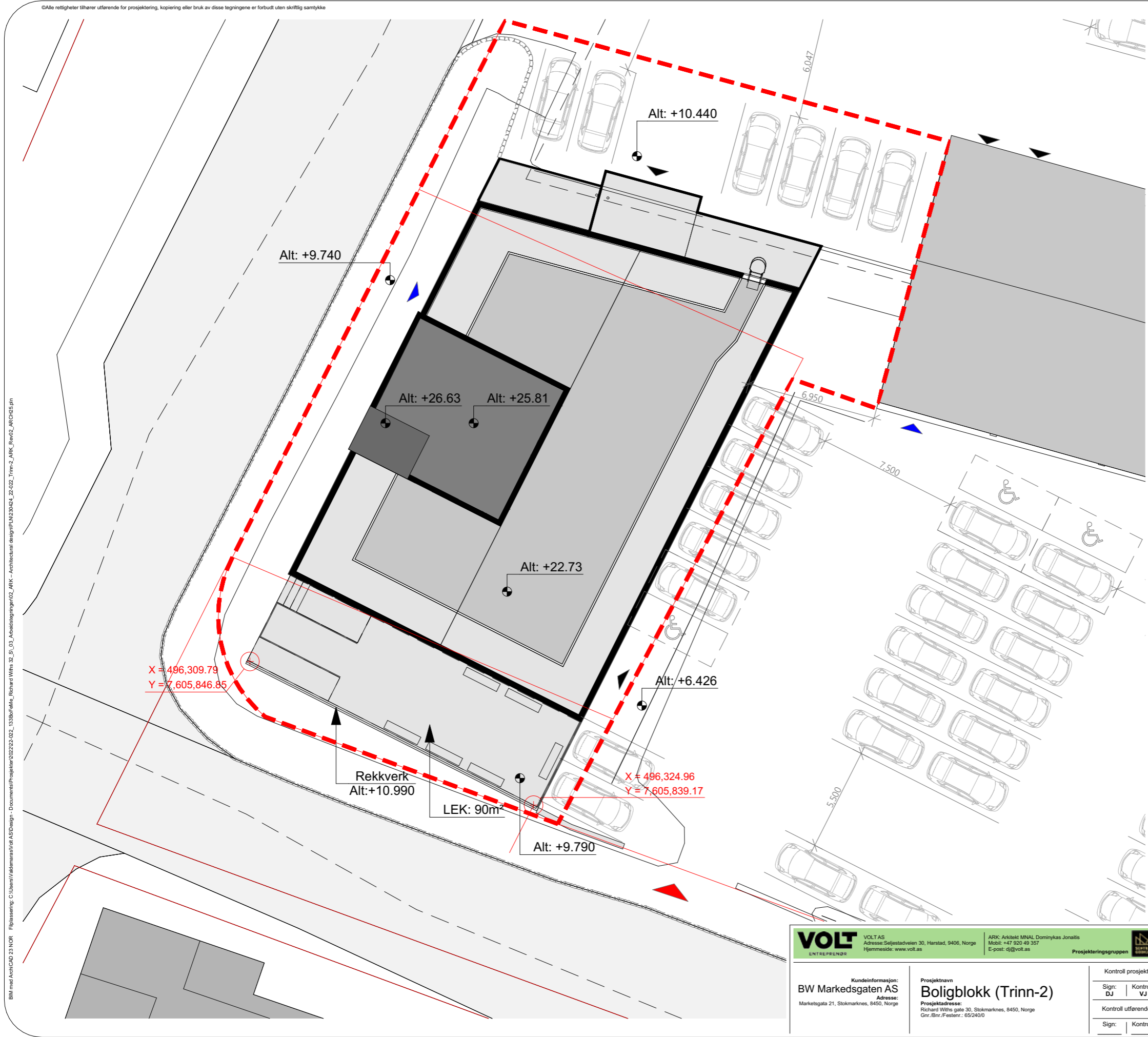
Tegningsnr. A21-001	Revisjon nr. 02	Oppsettstørrelse A3
Type tegning Utomhusplan	Liggende	
±0.00=+6.790, EU89, UTM-sone 33		
Tomtstørrelse: 4285.5m ² (486.9+3798.6m ²)	Lekeplass:-- m ²	
Utnyttelsesgrad uten parking:-- %	*BRA :-- m ²	
Utnyttelsesgrad inkludert parking:-- %	*BYA: --m ²	
Antal parkeringssyer: 35 biler (Trinn-1)	*BTA:-- m ²	
Parkering område: 867.1m ² (Trinn-1)	*NTA:--m ²	

* the areas is calculated for outside parking and other technical area spaces

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- - - - - Byggeplass
- ▼ Inngang til bygninger
- ▼ Annen inngang
- ▼ Eksisterende avkjørsler

RevID	EndrID	Change Name	Dato
01			8/21/2022
02	01	Rev by the BW notes	4/24/2023



VOLT
ENTREPRENDR

VOLT AS
Adresse: Sejestadveien 30, Harstad, 9406, Norge
Hjemmeside: www.volt.as

ARK: Arkitekt MNAI Dominykas Jonalis
Mobil: +47 920 49 357
E-post: dj@volt.as

Prosjekteringsgruppen

Dato:
4/26/2023

Filnavn:
220424_22-022_Trinn-2_ARK_Rev02_ARK1025.pjn

Parti:
ARK

Kundeinformasjon:
BW Markedsgaten AS
Adresse:
Markedsgata 21, Stokmarknes, 8450, Norge

Prosjektnavn:
Boligblokk (Trinn-2)
Prosjektadresse:
Richard Withs gate 30, Stokmarknes, 8450, Norge
Gnr./Bnr./Festnr.: 65/240/0

Kontroll prosjekt
Sign: DJ | Kontroll: VJ

Kontroll utførende
Sign: | Kontroll:

Prosjekt ID: 22-022_133BoFeMe_Richard Withs 32_S

Prosjektnr.: **22-022**

Tegningsnr.: **A21-001**

Utomhusplan

Målestokk:



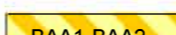
Skisse Forprosjekt
Rammeskrnad Eit-trinns
Arbeidstegninger
Som bygget



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

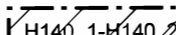
BEBYGGELSE OG ANLEGG

-  **BKB1** Bolig/Kontor/Forretning (sosi 1801)
-  **BKB2** Bolig/Forretning (sosi 1802)
-  **BAA1-BAA2** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (sosi 1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  **f_SPA1** Parkering (sosi2080)





ANGITT HENSYNSSONER SIKRINGSSONER

-  **H140_1-H140_2** Frisikt

PUNKTSYMBOLER

-  Avkjørsel

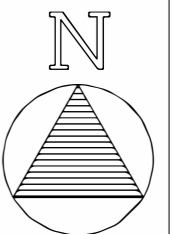
LINJESYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Omriss av eksisterende bebyggelse

Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000

0 10m 20m 30m 40m

Kartgrunnlag FKB 4.5.2018, Euref89, sone33, NN2000



DETALJREGULERINGSPLAN FOR "MARKETSGATA KVARTALET-BO I SENTRUM"		SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om planoppstart			22/3-2019	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		63/19	13/6-2019	HCHA
Offentlig ettersyn 28/6-2/9 2019				
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		23/19	21/11-2019	HCHA
Offentlig ettersyn fra til				
Kommunestyrets vedtak:		49/19	12/12-2019	HCHA
PLANEN UTARBEIDET AV: Asplan Viak AS Ranværinggata 6 8450 Stokmarknes	FORSLAGSTILLER: BW Markedsgaten AS Markedsgata 21 8450 Stokmarknes	rev.	PLAN ID SM 64	

SALGSOPPGAVE
A TIL Å



BO I SENTRUM

Garasje/parkering:

Det medfølger en sportsbod og en innendørs parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Bod og plass er tinglyst som tilleggsareal til hver enkelt seksjon og fordelt.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse:

Leilighetene er nesten ferdigstilt og flere av leilighetene er innflyttet. Det gjenstår å montere ønsket kjøkkeninnredning for de som kjøper leilighet og ønsket overtagelse avklares med selger. Avtalt overtagelse gjelder da som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

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

Forsikringsselskap:

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Fellesarealer/utomhus/infrastruktur:

Richard Withs gate 30 består av 9 leiligheter med ett lukket garasjeanlegg hvor alle boligene er tiltenkt å ha sine parkeringsplasser og sportsboder. Det er opparbeidet et felles uteområde på taket med lounge og takterrasse.

Leilighetene er oppført eiendommen gnr. 65, bnr. 240 i Hadsel kommune. Det samlede tomteareal for eiendommen er registrert i matrikkelen å være 766 m². Eiendommen er seksjonert med 9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, som er garasjedelen. Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. er ferdigstilt. Takterrassen ferdigstilles til våren 2026.

Energimerking:

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Info kommunale avgifter:

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

RICHARD WITHS GATE 30

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp er todelt med et fast abonnementsgebyr kr 10.061,- og etter forbruk kr 46,44 per m³. Estimert årlig kostnad utgjør kr 16.098,-. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Kommunale avgifter faktureres 4 ganger i året.

Renovasjon er medtatt i fellesutgiftene.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info om eiendomsskatt:

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Ved spørsmål om eiendomsskatt, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i kommunen.

Info om formuesverdi:

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

Tilbud på lånefinansiering:

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

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

Organisasjonsform:

Sameiet består av 9 boligseksjoner. Den daglige driften er organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Stipulering av felleskostnader:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert per måned for første driftsår, hvor man har lagt

BO I SENTRUM

til grunn at bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, forretningsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler:

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter:

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

15.11.1920 – Dokumentnr. 1920/900323 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen ikke funnet. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

01.05.1923 – Dokumentnr. 1923/900293 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen ikke funnet. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

15.04.1941 – Dokumentnr. 1941/901362 – Elektriske kraftlinjer
Heftelsen ikke funnet. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

15.04.1941 – Dokumentnr. 1941/901440 – Elektriske kraftlinjer
Heftelsen ikke funnet. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

24.07.1946 – Dokumentnr. 1946/892 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen omhandler overdragelse av utskilt fra gnr. 65, bnr. 240 og om bestemmelser om opparbeidelse og bidrag til vei, gjerdeplikt m.m.

10.05.1947 – Dokumentnr. 1941/765 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen omhandler overdragelse av eiendom. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

15.09.1948 – Dokumentnr. 1948/2132 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen omhandler overdragelse av eiendom.
Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

25.01.1958 – Dokumentnr. 1958/233 – Rettigheter ifg skjøte
Heftelsen omhandler overdragelse av eiendom til gnr. 65, bnr. 259 og betingelser om at ny eier ikke skal leie ut lokaler til kolonialforretning. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

RICHARD WITHS GATE 30

17.11.1967 – Dokumentnr. 1967/4823 – Erklæring/avtale
Heftelsen omhandler naboerklæring mellom gnr. 65, bnr. 51 og gnr. 65, bnr. 608 om bebyggelse inn til nabogrense. Overført fra: Knr:1866 Gnr: 65, Bnr:1218

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

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

Adgang til utleie:

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Reguleringsplan og rammetillatelse:

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av områdereguleringsplan SM43 Stokmarknes sentrum, vedtatt 12.10.2017 og detaljreguleringsplan for Bo i sentrum, planid SM64, vedtatt 13.06.2019. Området er regulert til sentrumsformål og eiendommen er avsatt til blokkbebyggelse og boligformål.

Ramme og igangsettingstillate for prosjektet er mottatt 12.06.2023. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler.

Prisinformasjon:

Ved flere interessenter på samme leilighet forbeholder utbygger seg rett til at det åpnes for budrunde. Boligene selges generelt til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no..

Finansieringskontroll:

Meglernes vederlag er avtalt til kr 86.250, - per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250,- i oppgjørstjenester og kr 8.625, - for rådgivning, fag og analyse per enhet.

BO I SENTRUM

Avbestillinger:

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Tilvalg og endringer:

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

Kjøper vil bli invitert av Selger/Kjøkkenleverandør til eget tilvalgsmøte for kjøkken. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

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

Arealberegninger:

Arealer per bolig fremkommer i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
 Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prislise.
 Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-
 Tinglysingsgebyr pr pantedokument kr 545,-

RICHARD WITHS GATE 30

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 4.000,- pr kvm BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

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

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum og omkostninger forfaller ved overtagelse og ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud:

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislise
- 2) Leveransebeskrivelse
- 3) Plantegning
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 5) Situasjonsplan
- 6) Utkast sameievedtekter
- 7) Budsjett
- 8) Salgsprospekt
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 10) Matrikkelbrev
- 11) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- 12) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 9-11 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

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

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

BO I SENTRUM

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer.

Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/ borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/ hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Særskilte bestemmelser:

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

RICHARD WITHS GATE 30

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

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

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

Forbehold fra utbygger:

1. Ved flere interessenter på samme leilighet forbeholder utbygger seg rett til å åpne for budrunde.
2. Salgsstart blir i neste uke (tidligst tirsdag) når endelig prospekt og finn.no-annonse er publisert.
3. Det tas forbehold om mindre endringer i prospektet og evt trykkfeil.

Lovanvendelse:

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

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Hvitvaskingsloven:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.



Gratis verdivurdering!

Jeg selger boliger i Vesterålen og har blant annet de nye leilighetene i Bo i Sentrum på Stokmarknes. Ønsker du en gratis verdivurdering i forbindelse med boligsalg? Ta kontakt med meg ved å scanne QR-koden.

Martine Hustad | Tlf. 90814242 | DNB Eiendom



Nybygg- lånet

Bo i sentrum - Richard
Withs gate 30

Å kjøpe nybygg er ikke det samme som å kjøpe brukt bolig

- Vi vet at tid er avgjørende, derfor garanterer vi deg rask avklaring på finansiering, sånn at du får akkurat den leiligheten du ønsker.
- Hos oss får du en spesialisert nybyggrådgiver som er med hele veien og finner den løsningen som passer din situasjon best.
- Jo lenger det er til ferdigstillelse, jo mer usikkerhet. Vi vet at mye kan skje i din livssituasjon den neste tiden, men de fleste banker gir deg bare bekreftelse for tre måneder. Hos oss får du finansieringsbevis som er gyldig frem til ferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse.

Når lånet utbetales får du konkurransedyktig rente. Ønsker du tilbud og gode løsninger på finansiering, ta kontakt med din eiendomsmegler som setter deg i kontakt med en rådgiver for nybygg.

Skal du selge dagens bolig, ordner selvfølgelig DNB Eiendom en gratis verdivurdering.



Erlend Hagen
Finansrådgiver
97689332
erlend.hagen@dnb.no

BO I SENTRUM

Richard Withs gate 30

LEVERANSEBESKRIVELSE - BO I SENTRUM



BO I SENTRUM**03.02.2026****Standard****Kjøkken**

Kjøkkeninnredning iht. plantegning fra Nettoline med fronter i hvitmalt glatt utførelse. Benkeplater i laminat med underlimt vask, ett-greps blandebatteri med kran for oppvaskmaskin, integrert komfyr, koketopp, ventilator, microovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Bad

Baderoms-innredning i hvit glatt utførelse. Omfanget av innredning framgår av tegning for den enkelte leilighet. I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur, toppmontert servant med to vasker og skuffer, dusjvegger og ett-greps dusjbatteri med dusjgarnityr på vegg, vegghengt wc med «soft-close» lokk og sete og håndkletørker som oppvarmes av varmtvann.

Vegger og gulv på bad leveres med flis.

Garderobeløsning

- Det levers skyvedørsgarderobe med dører i laminat, 1m pr. sengeplass.
- Skap med bredde under 120cm, leveres med vanlige skapdører.

Gulv:

Alle rom får 1-stavs matt lakkert parkett, i hvitpigmentert eik og gulvlister i hvitmalt utførelse, unntatt bad som får keramiske fliser.

Vegger:

- Lettvegger mellom boligrom kledd med gipsplater.
- Listefrie overganger mellom tak og vegg.

Himlinger:

Alle himlinger i leilighetene er nedforet med gipsplater som er sparklet og malt, med unntak av himling på bad som leveres generelt nedforet som en del av standard leveranse.

Belysning

Belysning leveres i alle rom. I stuen er det spotbelysning over spisebord, sofagruppe og stoler i forbindelse med TV.

Det er også indirekte led-belysninger i stuen langs tak/vegger mot sideveggene og frontveggen mot øst.

Belysning med stikk under overskap kjøkken.

Kabel-tv/internett

Opplegg for kabel-TV og internett installeres i bygget. Av praktiske hensyn, bestiller sameiet abonnement og velger leverandør.

Endringer/Avklaringer

Dersom kjøper av leilighet ønsker å gjøre endringer i forhold til standard beskrivelse og tegninger, har han anledning til det med de begrensninger som følger av punktet «Endringsønsker» i innledningen. De områder der endring er aktuelt, er følgende:

- Modeller og omfang av kjøkkeninnredning
- Elektriske installasjoner, herunder antall og plassering av stikkontakter og tilvalg belysning.
- Kvaliteter og fargevalg for maling. Tilsvarende for parkett typer.
- Mindre bygningsmessige endringer, eksempelvis flytting av lettvegger.

Kjøper kan ikke gjøre bygningsmessige endringer som resulterer i flytting av bærevegger og sjakter.

Rutinene for endringer er som følger:

- Kjøper vil få presentert en oversikt over de alternative materialvalg som er tilgjengelig for endring.
- Kjøper må melde alle endringsønsker skriftlig til utbygger innen avtalt frist.
- Totalentreprenøren, skal gi kjøper konkret tilbud på endringer som ønskes, og skal dessuten redegjøre for eventuelle pris- og fremdriftsmessige konsekvenser av endringen.
- Kjøper skal deretter skriftlig melde aksept av tilbudet før endringen iverksettes.
- E-post aksepteres som kommunikasjonsform.

Bygningsinformasjon / byggemåte**Etasjeskille/gulv/himling:**

Etasjeskillere utføres i betong/huldekker og alle oppholdsrom har nedforet himling.

- Netto takhøyde i leilighetene vil være ca. 2,4 m med unntak av stuen/deler av stuen hvor det vil være ca. 2,6 m.

- Sjakter er vist på leilighetsplanene. Vi tar forbehold om justeringer av sjaktenes utforming og plassering som konsekvens av detaljprosjekteringen.

Gulv i leiligheten:

- Gulv i leiligheten oppføres for å ivareta lydkrav.

Gulv på bad:

- Badegulv leveres i betong med vannbåren gulvvarme og fliser på gulv.

Gulv på balkonger/terrasser:

- Balkonger leveres som betongelement med glattet på-støp. Avrenning i nedløpsrør til avløpssystem.

Gulv i garasjeanlegg og sportsboder:

- Gulvet i parkeringsetasje skal være i glattet betong og støvbundet.
- Gulv i sportsboder utføres som betonggulv - Støvbundet.

Himlinger:

- Garasje og sportsboder leveres med støvbundet flate med hvit pigmentering, evt. nedforet for isolering av overliggende bygg.

Yttervegger:

- Yttervegger utføres i bindingsverk med isolasjon i henhold til gjeldende byggeforskrifter, innvendig fuktspærre og gipsplater. Utvendig fasadeplater.

Innvendige vegger:

- Leilighetsskille/bærevegger utføres som bindingsverk kledd med gips. Vegger mellom leilighetene og mot trapperom leveres som lydvegg i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Lettvegger mellom boligrom leveres kledd med gipsplater.
- Vegger i ute-bod i underetasje/parkeringsanlegg leveres i stenderverk med OSB-plate på en side. Faste vegger med luftespalte. Uten maling.

Yttertak:

- Yttertak leveres isolert og tekket iht gjeldende forskrift.

Vinduer:

- Vinduer i yttervegg leveres som malte tre-vinduer med utvendig pulverlakkert aluminiums- kledning, tilfredsstillende isolasjonsgrad i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.
- Vinduer leveres med barnesikring og nødvendige beslag. Det leveres nødvendig antall innad- slående åpningsvinduer.
- Sikkerhetsglass leveres i vinduer der forskriftskravene gjør slike glass påkrevet.

Dører:

- Inngangsdører til leilighetene leveres som kompakt dør med dørblad og karm med glatt, malt overflate. Nødvendige brannkrav ivaretas. Inngangsdørene leveres med sylindrelås og vrider i blank/matt utførelse. FG-godkjente låser.
- Balkongdør leveres med tilfredsstillende isolasjonsgrad i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.
- Innvendige dører leveres malte, med profilerte dørblad, låskasse samt standard vrider i matt utførelse. Innvendige dørkarmer leveres hvitmalt. Det leveres flat terskel.
- Dør til bad leveres som kompakt dør.
- Dør til ute-bod leveres med sylindrelås.

Trapper og trapperom:

- Vegger i trapperom leveres i sparklet og malt betong
- Trapper i trapperom/-hus og fra kjellergarasje leveres i betong eller stål i henhold til gjeldende forskrifter, med nødvendige gelender og rekkverk, jf. pkt. G1 i leveransebeskrivelsen.
- Det leveres flis i repos, opptrinn og inntrinn i felles trappehus.

Heis og heis-hus:

- Det leveres heis med nødtelefon installert. Heis skal ha plass til bære for syke transport.
- Dører og karmer i heis-hus leveres i malt stål.

Kjøkken-, bad- og garderobeløsning:

- To alternative fronter for kjøkken og bad skal kunne leveres som tilvalg ut fra oppgitte opsjonspriser.
- For bad og kjøkken gjelder generelt at plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør ikke kan endres.

Foringer, gerikter og listverk:

- Innvendige dører, foringer, gerikter og listverk monteres etter at maling-og beleggarbeider er utført.
- Foringer og gerikt leveres i hvit utførelse, med synlig spikring/skruing. Dersom kjøper finner det nødvendig/ønskelig å få utført "flick" som følge av synlig spikring/skruing, må dette utføres av kjøper etter overtakelsen av leiligheten.

Ventilasjon i leilighetene:

- Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med filtrering og varmegjenvinning.
- Hver leilighet skal ha sitt eget ventilasjonsaggregat, med friskluftinntak i yttervegg og avkast over yttertak. Leilighetene skal ha avtrekk fra våtrom og kjøkken samt til-luft til stue/kjøkken evt. gang. Ventilasjonsaggregat plasseres i overskap over komfyr,

alternativt i bod.

- På soverom leveres ventil i vindu.
- I rom der det ikke er til-luft/avtrekk direkte til/fra ventilasjonsaggregat, monteres nødvendig vindusventil.

Sanitærutstyr og rørleggermateriell:

- Sanitæranlegget leveres i henhold til offentlige reglement.
- Sanitærutstyret leveres i hvit utførelse. Servanter og WC er i porselen. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet.
- Vann- og avløpsledninger legges i henhold til gjeldende forskrifter. Vannledning i leilighetene legges opp som rør-i-rør-system.
- Det kan ikke legges vannledninger i lyd-/brann-celle-begrensede konstruksjoner og i leilighetsskillevegger/bærevegger i betong.
- Stoppekran innpasses i hver leilighet. Plassering av stoppekran fastlegges av totalentreprenør/rørlegger.
- Vann- og avløpsledninger fra leilighetene føres ned gjennom garasjelegget. Slike ledninger vil også måtte føres gjennom noen boder, og vil da bli hengt opp langs vegg og tak.
- Varmtvannsbereder er sentralt plassert i varmesentral (ikke i leilighet).

Elektriske installasjoner

Elektriske installasjoner leveres i henhold til gjeldende forskrifter og normer (NEK 400).

- Installasjonene legges i hovedsak skjult i vegg/gulv, bortsett fra i lyd-/brann-celle-begrensede konstruksjoner, leilighetsskillevegger, himlinger av malte hulldekker og vegger i betong, hvor det benyttes åpne installasjoner.
- Gjennomføring i brannhemmende konstruksjoner tettes forskriftsmessig.
- Sikringsskap m/automatsikringer og jordfeilbryter plasseres av entreprenør på det mest hensiktsmessige sted.
- Belysning leveres i alle rom. I stuen er det spotbelysning over spisebord, sofagruppe og stoler i forbindelse med TV. Det er også indirekte led-belysninger i stuen langs tak/vegger mot sideveggene og frontveggen mot øst. Belysning med stikk under overskap kjøkken.
- Ved hovedinngang og inngang til den enkelte leilighet leveres belysning, samt på balkonger/terrasser.

Fellesanlegg:

Det monteres sikringsskap i eller i tilknytning til trapperom, boder og annet fellesareal.

Følgende elektriske installasjoner leveres:

Fellesgang:

- Lyspunkt for tak-lys med bryter på vegg.
- 1 stk. dørtelefon m/døråpner for de leiligheter som har inngang fra fellesgang.

- Dørautomatikk for åpning av dør fra garasjelegget og ytterdør.

Trapperom

- Sikringsskap m/automatsikringer for trapperommet plasseres i teknisk rom
- Opplegg for lys m/bryter i hvert plan (utelys styres av fotocelle).
- Lysarmaturer som oppfyller lysnivå i henhold til gjeldende teknisk standard.
- Lede-lys med minimum en times batteripakke integreres i lysarmaturene.
- 1 stk. ringeknapp ved inngangsdør til hver enkelt leilighet, unntatt ved fellesgang der det er dørtelefon.
- Nødlis (markeringslys), røykdetektorer og alarmklokker i trapperom i henhold til gjeldende forskrifter og prosjektets brannplan.
- Lokal brannsentral plasseres i henhold til gjeldende forskrifter.

Utvendig

- 1 stk. lys ved hver hovedinngang/fellesgang, og veggmonterte lys langs fasaden.

Sportsbod-bod i garasjelegget

- 1 stk. lyspunkt for tak-lys med bryter på vegg.

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

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg med bergvarme og varmesentral.

Leilighetene oppvarmes med vannbåren varme i gulv i stue, kjøkken, bad, gjestetoalett, soverom og gang/entre.

Garasjelegget er også oppvarmet via fjernvarmeanlegget.

VEDTEKTER FOR SAMEIET OG PRISLISTE

"Eierseksjonssameiet Bo i Sentrum"

Vedtatt i årsmøte den 17 september 2024 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er *Eierseksjonssameiet Bo i Sentrum*, og har gårdsnummer 65 og bruksnummer 240 i *Hadsel* kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01 oktober 2024

Styret er satt sammen av 2 medlemmer. Signaturrett ble satt til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap* og prokura til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap*.

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Tabell under viser andel og fordeling pr seksjon:

Seksjon	Andel	Fordeling
1	1,00	1,00 / 2,00
2	1,00	1,00 / 2,00
2 stk	2,00	2,00 / 2,00

§ 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 - Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 2.2 - Begrensninger i muligheten til å kjøpe og ut boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er

sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Begrensinger i adgang til kortidsutleie: *Nei*

§ 2.3 - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 2.4 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§ 2.5 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 2.6 - Dyrehold

Dyrehold er *tillatt*. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

§ 3. FELLESKOSTNADER

§ 3 - Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr seksjon eller samlet for hele sameiet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

§ 4 - Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 sjette ledd.

§ 5. VEDLIKEHOLD

§ 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren 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.

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 karmen
- 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 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 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

§ 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. 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. 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 som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, 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 på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. 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.

§ 5.3 - Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5.4 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

§ 5.5 - Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.6 - Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende

tifeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5.7 - Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 6. MISLIGHOLD

§ 6.1 - Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

§ 6.2 - Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13. jf. eierseksjonsloven § 39. En

begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 - Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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 - Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet, skal holdes i *Februar* måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3 - Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7.4 - Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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 forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal

årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5 - Saker årsmøtet skal behandle

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

- behandlere styrets årsberetning
- behandlere og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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

§ 7.6 - Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7.7 - Hvem som kan delta på årsmøtet

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, 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.

§ 7.8 - Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.9 - Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

§ 7.10 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

§ 7.11 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier

seg enige.

§ 7.12 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseierens 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.

§ 7.13 - Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.14 - Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8. STYRET

§ 8.1 - Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av en representant pr seksjon, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. Styrets leder er en av seksjonseierne

Årsmøtet skal velge styreleder.

§ 8.2 - Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende

Årsmøtet har anledning til å velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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.

§ 8.3 - Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8.4 - 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 beslutninger på årsmøtet.

§ 8.5 - Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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 seksjonseierens bekostning.

§ 8.6 - Inhabilitet

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.

§ 8.7 - Styrets representasjonsadgang og ansvar

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 9. FORRETNINGSFØRER

§ 9.1 - Ansettelse eller engasjement av 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.

§ 9.2 - Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 9.3 - Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10. REGNSKAP OG REVISJON

§ 10.1 - Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 10.2 - Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 11 - Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

§ 12 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere en fordeling av felles uteareal. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under. Denne avtalen kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.

Prisliste Richard Withs gate 30

§ 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 13 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Leilighet	Etasje	Ant rom	Ant soverom	Uteplass m ² / TBA	Arealer m ²			Parkering	Pris	Totale omkostninger	Total pris inkl. omkostninger	Felleskostnad pr mmd
					BRA-i	BRA-e	BRA samlet					
1	2	3	2	15	108	4,9	113	1	kr 7 230 000	kr 11 890	kr 7 241 890	kr 2 830
2	2	3	2	19	81	5,3	86	1	kr 5 540 000	kr 9 190	kr 5 549 190	kr 2 264
3	2	3	2	16	111	6	117	1	kr 7 390 000	kr 12 190	kr 7 402 190	kr 3 012
6	3	3	2	16	111	6	117	1	kr 7 600 000	kr 12 190	kr 7 612 190	kr 3 012
9	4	3	2	16	111	6	117	1	kr 7 850 000	kr 12 190	kr 7 862 190	kr 3 049

Oppdatert: 22.01.2026

Bebyggelsen areal

Det henvises til opplysninger i salgsopp-gave /eiendommen fra A-Å.

Felleskostnader (estimer):

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedelige felleskostnader er stipulert pr. måned for første driftsår og fremgår av prislisten ovenfor, hvor man har lagt til grunn forsikring på bygget, forretningsførsel, strøm på fellesarealer, a konto varmtvann, renovasjon, vaktm estertjenester som snømåking er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av k ostdnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Parkering og boder:

Det medfølger en stk. sportsbod og 1 biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Dokumentavgift/omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien n ntatt å være kr 4.000,- pr kvm BRA-i for boligen.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr 545,-

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

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

Prisen som fremkommer i tabellen ovenfor tar forbehold om ett tinglysningsgebyr for skjøte og ett tinglysningsgebyr for pantedokument.

Betalingsplan:

Kjøpesummen og omkostninger forfaller ved overtagelse utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % av kjøpesum forfaller ved kontrakt, dersom Kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan dispo nere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Opgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. busta doppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbinde lse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

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

Salgsopp-gave/Prospekt:

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsopp-gave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsopp-gave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeidom.no



KJØPETILBUD TIL FASTPRIS I PROSJEKTET BO I SENTRUM

Leveres til DNB Eiendom; direkte til megler eller ved elektronisk budskjema på www.dnbeiendom.no

Oppdragsansvarlig: Lars Nyborg	Mobil: 928 06 441	Oppdragsnr: 803255003
Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./Sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på bolignummer _____ til følgende faste pris:

Kr. _____ - kroner _____ 00/100,
med tillegg av omkostninger. Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i Salgsoppgave/Eiendommen fra A til Å med vedlegg;
herunder tegninger og leveransebeskrivelse.

Betalingsplan:

Kjøpesum og omkostninger forfaller ved overtagelse og ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
20 % av kjøpesummen forfaller ved kontrakt der kjøper er å regne som profesjonell.
NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet.
Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Finansieringsplan:

Långiver:	Ref. person og tlf.nr:	Kr
Egenkapital:	Ref. person og tlf.nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Kjøpetilbudet gjelder til og med den _____ kl. _____
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Sted, dato Budgiver 1's underskrift Budgiver 2's underskrift

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpetilbud som megler mottar etter normal arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

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

Personvern/GDPR

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og benytter den informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, formidle bud, sjekke finansiering og avholde budrunde. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av dine personopplysninger i denne forbindelse er personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav b. DNB Eiendom benytter kjøpers kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelse. Besvarelse av undersøkelsen er anonym, les mer om undersøkelsen og reservasjoner [her](#). DNB Eiendom utleverer opplysninger knyttet til eiendommen, budgivning (anonymt) og salget til bruk for offentlig statistikk, analyse og forskningsformål. DNB Eiendom AS utleverer også personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers bank (kun kjøper), samarbeidspartnere og Databehandlere, for blant annet å sende nyhetsbrev om fremdrift, og tilby tilvalg og oppfylle bankens vilkår ovenfor utbygger, samt innsikt for utvikling av nye prosjekter. Utbygger er selvstendig behandlingsansvarlig for å behandle personopplysningene til egne formål utover det som er regulert i eiendomsmeulingsloven om salg av eiendom, som når utbygger utleverer kjøpers opplysninger til sin byggelånsbank for å oppfylle bankens vilkår. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i [Ditt Personvern](#), herunder om dine rettigheter til innsyn, retting og sletting.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet:

Ja: Nei:

_____ Sted, dato	_____ Budgiver 1's underskrift	_____ Budgiver 2's underskrift
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon	

**BO I
SENTRUM**

Richard Withs gate 30