

Notar Nybygg

Oline Bøes vei 18-26



notar



Aleksander Faksvåg Talgø  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
aleksander@notar.no  
990 26 362



Anders Havneraas  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
anders@notar.no  
938 82 954

## Lettstelte 4-roms leiligheter med 3 soverom på attraktive Jørihaugen Vest!

Notar Kristiansund har gleden av å presentere nye borettslagsleiligheter i Oline Bøes vei, idyllisk tilbaketrukket på Jørihaugen Vest. Her bor du i solrike og naturskjønne omgivelser, med kort vei til flotte fri- og turområder, dagligvarebutikk, skole og barnehage. Leilighetene er moderne og innbydende, med en gjennomtenkt planløsning som inkluderer gang, tre soverom, en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, bad, bod og en solrik terrasse. Parkering er tilgjengelig på borettslagets tomt. Med en kort kjøretur på ca. 10 minutter til sentrum og 5 minutter til Løkkemyra, hvor du finner kjøpesenter og handlingsparker, har du alt du trenger like i nærheten. Ta kontakt i dag for å sikre deg din nye leilighet!



# Om prosjektet

## ADRESSE

Oline Bøes vei 18-26

## POSTNUMMER

6520

## POSTSTED

Frei

## KOMMUNE

Kristiansund

## KOMMUNENUMMER

1505

## MATRIKSEL

Gårdsnummer 138, bruksnummer 659

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggende i solrike og attraktive omgivelser på Jørihaugen. Kort vei til skole, dagligvare og flotte fri- og turområder. Ca. 10 min. med bil til sentrum og ca. 5 min. til Løkkemyra med kjøpesenter og handelsparker.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

## Prosjektet

### OM PROSJEKTET

Notar Kristiansund har gleden av å presentere nye borettslagsleiligheter i Oline Bøes vei, idyllisk tilbaketrukket på Jørihaugen Vest. Her bor du i solrike og naturskjønne omgivelser, med kort vei til flotte fri- og turområder, dagligvarebutikk, skole og barnehage. Leilighetene er moderne og innbydende, med en gjennomtenkt planløsning som inkluderer gang, tre soverom, en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, bad, bod og en solrik terrasse. Parkering er tilgjengelig på borettslagets tomt. Med en kort kjøretur på ca. 10 minutter til sentrum og 5 minutter til Løkkemyra, hvor du finner kjøpesenter og handelsparker, har du alt du trenger like i nærheten. Ta kontakt i dag for å sikre deg din nye leilighet!

## FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstillelse andre kvartal (Q2) i 2026.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Boligen skal leveres i byggerengjort stand. Dette innebærer at boligen blir støvsugd med industristøvsuger, samt at evt. søl og større flekker blir vasket bord. Kjøper må påregne å vaske ned boligen etter overtakelse. Med nedvask menes blant annet grundig støvsuging, vask av tak/vegger, vask av vinduer, vask av baderom osv. Tomt skal leveres i ryddet stand.



#### Forhåndsbeifaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbeifaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

#### Kontrollbeifaring/ 1 års beifaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbeifaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbeifaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbeifaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

#### FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

#### GENERELL ORIENTERING

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

4-mannsboligene på BK 7 bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Prosjektet er 100% eid av FM Midt AS. Smøla Bygg AS vil være totalentreprenør for utbyggingen.

Ta gjerne kontakt med megler på telefon eller e-post så kan vi avtale et

møte der du kan få nærmere informasjon vedrørende prosjektet.

## Bebyggelsen

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### AREAL FRA - TIL

P-rom: 73 m<sup>2</sup>

BRA: 76.6 m<sup>2</sup>

### TEKNISK BESKRIVELSE

#### Fasade

Utvendig kledning består av liggende dobbelfalset panel fra Møre Tre, som er behandlet for lang levetid.

#### Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkonger leveres hovedsakelig med tremmegulv i impregnert treverk, rekkverk i tre/glass. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger beregnes som utvendig konstruksjon.

Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkong/terrassegulv ved nedbør.

Tremmegulv tilrettelegges for tilkomst til sluk og nedløp ifm med drift og vedlikehold.

#### Trapper

Det leveres impregnert tretapper og rekkverk, opp til 2. etasje.

#### Ventilasjon

Varmekabler i gulvet på badet. På stuen leveres peisovn av typen Nordpeis Uno1 og tilhørende stålpipes.

#### Dører og vinduer

Dører med standard hvitmalte gerikt. Synlig innfesting. Foringer til vindu er listefritt, foringer til dører i ferdig fabrikk malt hvit utførelse. Gulvlist mot parkett i standard lakkert eik eller hvitmalt fra fabrikk. Synlig innfesting.

Inngangsdør er av typen Linjalen i svart. Dørene har brann- og lydkrav etter gjeldende forskrift.

Innvendige dører leveres som glatte med hvit overflate samt hvitmalte dørkarmer. Enkelte innerdører leveres som skyvedører, dette framkommer av salgstegninger. De fleste dører leveres med flat terskel, dvs at det er en spalte mellom underkant dørblad og terskel.

Det mulighet for tilvalg i en begrenset tilvalgsperiode.

Svarte vinduer fra Nordan med aluminiumskledning.

Vinduer og terrasse/balkongdører leveres ferdigmalt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi- og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningen i detaljprosjekteringen. Brystningshøyde på vinduene vil framkomme av kontraktstegning. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduene vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer. Dugg på utsiden av glass kan oppstå pga. god varmeisolering av glasset. Solskjerming vil bli et tilvalg.

#### Overflater og kledning

Tak-ess Inspirasjon foliebelagt himlingsplate. Overgang mellom tak og vegger utføres med lister.

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,4m. Deler av leilighetene blir nedsenket med en takhøyde på minimum 2.2 m over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entré/gang, bad/wc og innvendig bod. Det kan også bli lagt tekniske føringer over kjøkkenskap.

Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegning/ kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig.

Walls2paint malt i valgfri farge. (Inntil 3 forskjellige farger).

Vegger på bad består av vegger med baderomsplater fra FiboVegger, mellom over- og underskap på kjøkken males.

Gulv av slitesterk og elegant tre (Pergo Light Grey Oak), som gir et stilrent preg i alle oppholdsrom, tilpasset moderne og praktiske behov.

Gulv på bad, bibad og WC leveres med sokkelflis. Det blir mulighet for tilvalg i en begrenset tilvalgsperiode.

## Tomt

### FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Utomhus

Tomten vil bli opparbeidet med bl.a grus i inngangsparti og isådd plenareal.

### Fellesanlegg

Det etableres et realsameie for interne veier, lekeplass og felles uteområde (se kart). Vi har engasjert Brauten Eiendom AS til å bistå med vedtekter og felleskostnader for å holde dette i hevd. Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre

### TOMTETYPE

Felles eiet av borettslaget.

## Standard

### KJØKKEN

Komplett og moderne kjøkkenløsning av typen Primo fra Drømmekjøkkenet, med funksjonelle løsninger som gir optimal utnyttelse av plassen.

### BAD

Vegger på bad er av baderomsplater fra Fibo. Moderne sanitærinstallasjoner og plass for vaskemaskin. Baderomsinnredning leveres etter størrelse som vist på salgstegninger.

### GARDEROBE-FASILITETER

Garderobeskap inkludert på soverom. Det leveres også innvendig løsninger med rikelig oppbevaringsplass med skyvedører på hovedsoverom, samt skyvedører i gang.

### POSTKASSER

Kjøper må montere egen postkasse på felles postkassestativ.

### KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

Det leveres full flex fra NEAS iht budsjettet for borettslaget.

## TILVALG OG ENDRINGER

Utover kostnadsfrie valgalternativer, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Kjøper vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte, hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis. Siden det skal leveres prefabrikkerte baderomskabiner i prosjektet må tilvalg for baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for øvrige tilvalg.

## Oppvarming

### OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad. Peisovn av typen Nordpeis Uno1 på stue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 fastmonterte varmekilder på visning.

### ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra

elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### **EL-ANLEGG**

Komplett elektrisk installasjon iht. NEK 400 med stikkontakter og belysning. Det leveres spotlight med dimmer på stue/kjøkken, gang og bad. Klargjøring for moderne teknologibehov som internett og TV.

Tekniske anlegg og fremføringer vises ikke på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av el-punkter, sikringssskap, rør i rør skap, gulvvarme og ventilasjonsaggregat bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### **RADONMÅLING**

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

### **GARASJE/PARKERING**

Parkering på borettslagets tomt. Carport er tilvalg. Konferer med utbygger.

## **Forretningsfører/Borettslag**

### **FORRETNINGSFØRER**

Kristiansund Boligbyggelag

### **BORETTSLAG**

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne. Borettslaget skal være

tilknyttet KBBL.

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtagelse.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møtet skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Borettslaget stiftes med standard husordensregler – disse, samt vedtektene, fås hos megler.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av KBBL. Alle angivelser av felles bokostnader er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

KBBL følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

En andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men borettslaget vil tegne forsikring mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond når alle andeler er solgt.

Borettslaget skal være tilknyttet KBBL. Avtale med forretningsfører kan ikke sies opp før tidligst 10 år etter at borettslaget er stiftet og satt i ordinær drift.

### **EIERFORHOLD**

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere an medføre at øvrige andelseiere må dekke dette. En andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men borettslaget vil tegne forsikring mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Stiftelsen



Borettslagenes Sikringsfond når alle andeler er solgt.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld/fellesskostnad har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

#### **FORKJØPSRETT**

I tilknyttede borettslag er det lovhjemlet og vedtektsfestet forkjøpsrett. Førsterett på tildeling og valg av bolig har den som har lengst ansiennitet som medlem i KBBL. Dersom en ikke søker innen fristen for å melde forkjøpsrett, har en fraskrevet seg denne retten. Interesserte uten medlemskap kan også søke om tildeling av bolig.

Boligene selges til fastpris, m.a.o. ikke ti høyeste bud. Skulle flere personer søke den samme boligen, vil personen med lengst ansiennitet få kjøpe andelen. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning. Søkere uten ansiennitet blir rangert etter tidspunktet budskjema ble mottatt. Dersom ingen har søkt om å få tildelt bolig innen fristen, vil disse bli solgt fortløpende uavhengig av ansiennitet.

Forkjøpsretten annonseres ved forhåndsvarsel på [www.kbbl.no](http://www.kbbl.no). Melding om forkjøpsrett må leveres KBBL innen meldefristen.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Utkast til vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **FELLESBJELD**

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betal til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert 5,00 % rente på fellesgjelden med 20års avdragsfrihet med totalt 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter og andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter til å konferere selger/megler vedr ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnader pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 21. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr 5 408 til 5

633 pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtagelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

#### **LEVERANDØRAVTALER**

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Vaktmestertjenester levert av Sameiet
- KBBL Servicesentral (innmelding og driftsavtale)
- Forretningsføreravtale med KBBL
- Leverandør av TV og internett
- Service/ettersyn av brannvarslingsanlegg
- Ventilasjon

#### **FELLESKOSTNADER**

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Felleskostnader ihht budsjett skal dekke bl.a kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), «Full flex» for kabel-tv/ internett (lav felleskostnad, tilgjengelig fiber for alle og full valgfrihet) og andre driftskostnader m.v. Kostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkelen av driftsdelen av felleskostnadene er fordelt slik at 50% av kostnaden er delt likt på hver andel, og 50% iht areal.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selgers konto.

#### **FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER**

Kjøper er innforstått med at boligen skal overtas selv om utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt på et senere tidspunkt som følge av årstidsavhengige forhold. Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/ utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig

beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## Økonomi

### PRIS FRA - TIL

Kr. 1 440 000 - kr. 1 500 000 (innskudd)

### OMKOSTNINGER

Kr. 37 998

### TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 3 637 998 - kr. 3 787 998

### PRISINFORMASJON

Se egen utarbeidet prisliste/oversikt felleskostnader for prosjektet.

Selger står til enhver tid fritt til, uten forutgående varsel, å regulere salgsprisen eller betingelser på usolgte enheter. Selger forbeholder seg også retten til å leie ut og endre kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

### ANDEL FELLESGJELD FRA - TIL

Kr. 2 160 000 - kr. 2 250 000

### STIPULERTE FELLESKOSTNADER FRA - TIL

Kr. 14 781 - kr. 15 156

### STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Det som inngår i felleskostnadene er (iht budsjett) forretningsførsel, revisjon, avsetning til vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, vaktmester (satt av en «pott» så kan styret i borettslaget avgjøre om denne skal utvides eller innskrenkes), kabel-tv og internett som full flex fra NEAS.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

### I NFO KOMMUNALE AVGIFTER

Ligger i felleskostnadene som er fastsatt av KBBL.

### INFORMASJON FORMUESVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygde tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

### KBBL IN-ORDNING (INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD)

Med KBBL som forretningsfører, har Borettslaget vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld. Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet ev.l. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument. Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Det kan ikke gjøres IN-innbetaling på fellesgjelden for evt. carport.

IN-avtale kan ha faste vilkår. Blant annet at nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale. Ta kontakt med KBBL for nærmere informasjon.

## Utleie

### ADGANG TIL UTLEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre

uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

## Selger

Fm Midt AS

## Megler

### KONTAKTPERSON

Aleksander Faksvåg Talgø  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
aleksander@notar.no  
Tlf: 990 26 362

Anders Havneraas  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
anders@notar.no  
Tlf: 938 82 954

### AVDELING

Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N  
Tlf: 713 04 750

## Kjøps- og salgsbetingelser

### BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest 2 dager før overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at evt. bankforbindelse er informert om dette. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verdivurdering utført av Notar.

### KJØPEKONTRAKT

Prisliste  
Hus- og plantegninger  
Leveransebeskrivelse  
Situasjonskart  
Utsnitt av reguleringsplan  
Ordensregler  
Vedtekter  
Budsjett og felleskostnader 2025

### AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

### SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper (kjøper 2) trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper (kjøper 1), herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Transport av kontrakt er avhengig av samtykke fra selger og garantist. Kjøper (kjøper 1) kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper (kjøper 2), senest 1 måned før overtakelse.

Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift fra kjøper 1 for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette.

Transportgebyr til selger utgjør kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift. Dette bekostes av kjøper 1. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt videresalg/transport bekostes av kjøper 1.

## Eiendommen

## EIERFORM

Andel

## REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til bolig iht. Detaljregulering for Jørihaugen Vest.

Iht. Kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglereforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

## VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet privat og offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GNR. 138, BNR. 659

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1971/302959-1/61 30.07.1971 SKJØNN

Rett for Staten v/Luftfartsdirektoratet til oppførelse av

lysmaster m.m. Sak nr.1/1971 B

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1971/304156-2/61 02.11.1971 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 268  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1971/305010-1/61 20.12.1971 RETTSBOK  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1974/303866-1/61 11.09.1974 RETTSBOK  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1975/305662-1/61 12.11.1975 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 310  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1975/305663-2/61 12.11.1975 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 311  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1975/305917-1/61 26.11.1975 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 268  
Bestemmelse om kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1977/306548-1/61 08.12.1977 RETTSBOK  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

1980/303908-2/61 25.07.1980 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: Gnr. 38 bnr. 334  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/303552-2/61 12.05.1986 BESTEMMELSE OM VEG  
Bestemmelse om septiktank m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

2005/4193-5/61 09.05.2005 JORDSKIFTE  
Sak nr. 14 B/1995 - Bolgen utmark - Soddalen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

2007/483800-1/200 15.06.2007 RETTSBOK  
Rettsbok - Sak 1500-1995-014F Bolgen - Bolgvåg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

2020/2003985-1/200 20.01.2020  
BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighetshaver: KRISTIANSUND KOMMUNE  
ORG.NR: 991 891 919  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

2020/2003985-2/200 20.01.2020  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
Rettighetshaver: KRISTIANSUND KOMMUNE  
ORG.NR: 991 891 919  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1505 GNR: 138 BNR: 597

GRUNNDATA  
2021/1105478-1/200 07.09.2021  
15:10  
REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1505 GNR: 138  
BNR: 597  
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## Vilkår og bestemmelser

#### LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

#### Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmateriell og plantegninger iht. endelig leveranse.

#### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger rammetillatelse, datert 12.02.2024.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtagelse,

og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

#### **BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **Øvrig info**

#### **VIKTIG INFORMASJON**

Ca. 1 år etter overtakelsen kan selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

Oppdragsnummer 4-1010/25

#### **SALGSOPPGAVEDATO**

Sist oppdatert: 28.03.2025

#### **FINANSIERINGSBEVIS**

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være frem til overtakelse. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.





BK7 - 4M BOLIG - 1 ETG





BK7 - 4M BOLIG - 2 ETG











# Levende nabolag

Beliggende i solrike og attraktive omgivelser på Jørihaugen. Kort vei til skole, dagligvare og flotte fri- og turområder. Ca. 10 min. med bil til sentrum og ca. 5 min. til Løkkemyra med kjøpesenter og handelsparker.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



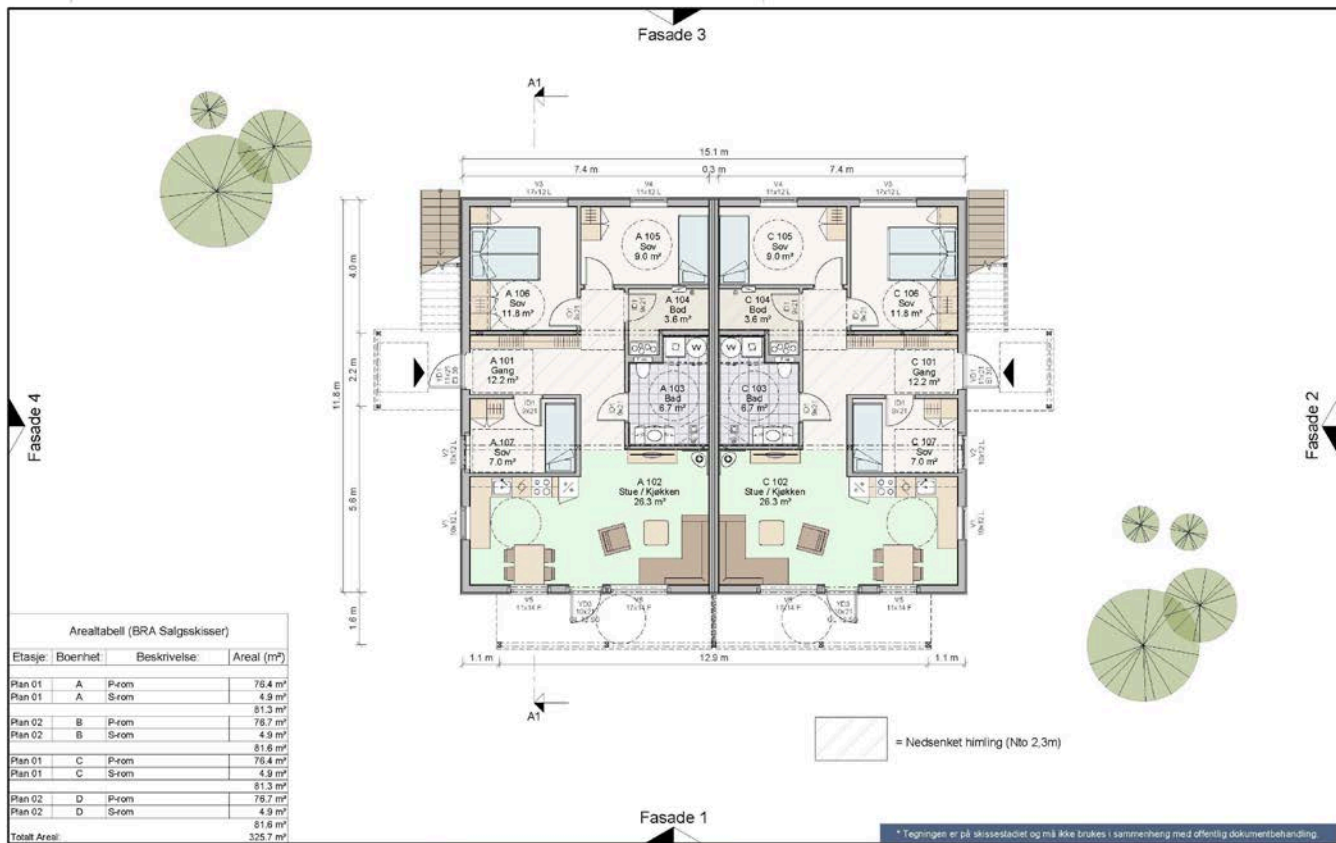
**FELLESKOSTNADER**

**Jørihaugen Vest - ved 4 andeler**

rev. 28.03.2025

	Leilighet	Andel	Etasje	Rom	BRA	Sum driftskost	Rentekost	Sum pr. måned	Sum e.skatt	Totalpris	Innskudd	Gjeld	Avdrag
		nr.			Kvm	pr.mnd	5 %				40 %	60%	21. år
Oline Bøes vei 18	H0101	1	1	4	76,4	5 781	9 000	14 781	12 801	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 18	H0102	2	1	4	76,4	5 781	9 000	14 781	12 801	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 18	H0201	3	2	4	76,4	5 781	9 375	15 156	13 094	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 18	H0202	4	2	4	76,4	5 781	9 375	15 156	13 094	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
<b>Jørihaugen Vest - ved 20 andeler</b>													
	Leilighet	Andel	Etasje	Rom	BRA	Sum driftskost	Rentekost	Sum pr. måned	Sum e.skatt	Totalpris	Innskudd	Gjeld	Avdrag
		nr.			Kvm	pr.mnd	5 %				40 %	60%	21. år
Oline Bøes vei 18	H0101	1	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 18	H0102	2	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 18	H0201	3	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 18	H0202	4	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 20	H0101	5	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 20	H0102	6	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 20	H0201	7	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 20	H0202	8	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 22	H0101	9	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 22	H0102	10	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 22	H0201	11	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 22	H0202	12	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 24	H0101	13	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 24	H0102	14	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 24	H0201	15	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 24	H0202	16	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 26	H0101	17	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 26	H0102	18	1	4	76,4	4 425	9 000	13 425	11 445	3 600 000	1 440 000	2 160 000	5 408
Oline Bøes vei 26	H0201	19	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633
Oline Bøes vei 26	H0202	20	2	4	76,4	4 425	9 375	13 800	11 737	3 750 000	1 500 000	2 250 000	5 633





**Arealtabell (BRA Salgsskisser)**

Etasje	Boerhet	Beskrivelse	Areal (m <sup>2</sup> )
Plan 01	A	P-rom	78.4 m <sup>2</sup>
Plan 01	A	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
Plan 02	B	P-rom	78.7 m <sup>2</sup>
Plan 02	B	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.6 m <sup>2</sup>
Plan 01	C	P-rom	78.4 m <sup>2</sup>
Plan 01	C	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.3 m <sup>2</sup>
Plan 02	D	P-rom	78.7 m <sup>2</sup>
Plan 02	D	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.6 m <sup>2</sup>
<b>Totalt Areal:</b>			<b>325.7 m<sup>2</sup></b>

\* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.

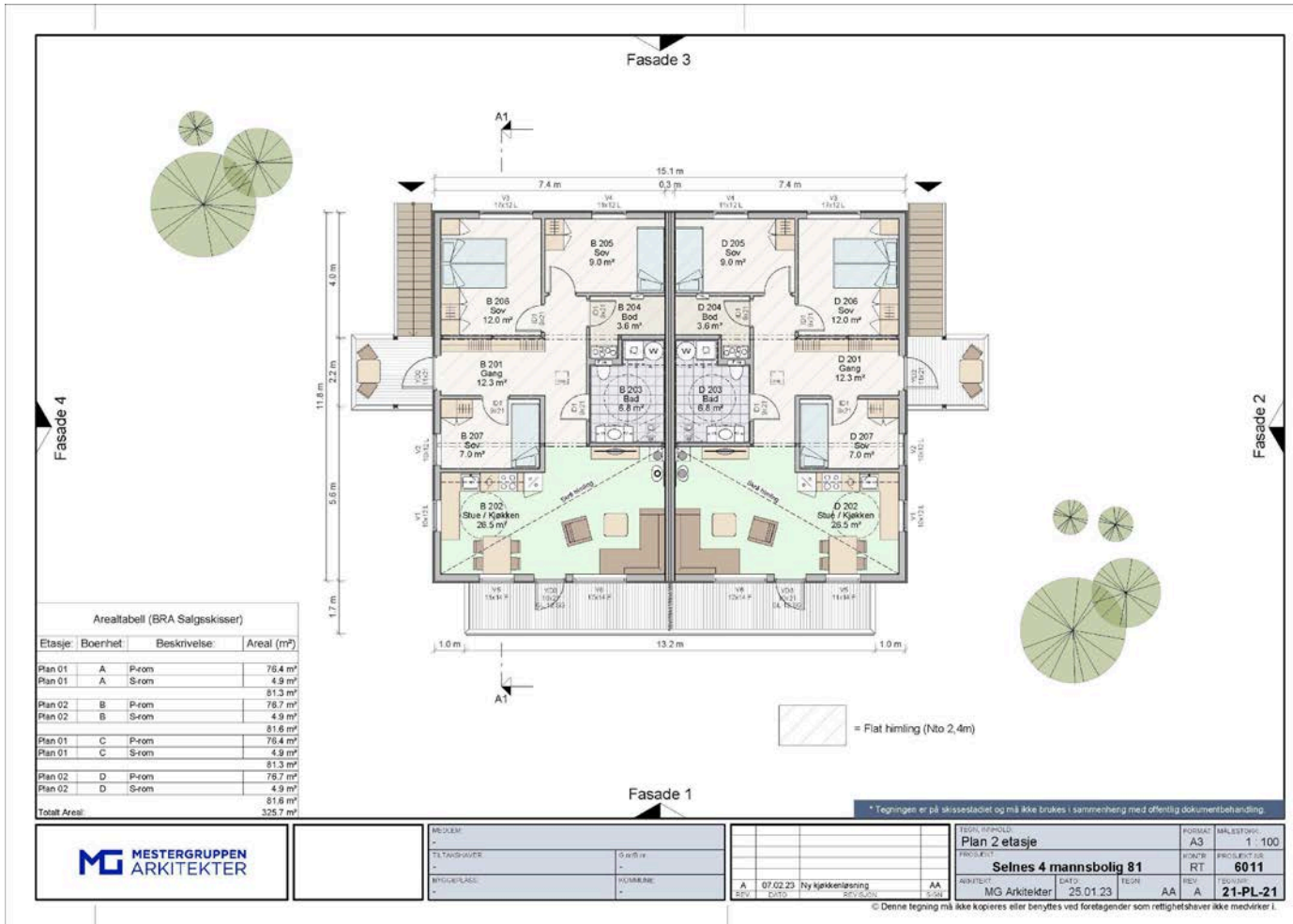


BEDEKJ	-	
TILTANSØKER	-	S. AB. H.
BYGGERE	-	H. AB. H.

PROSJEKT	AA
REVISJON	01

TEGNER	RT	FORSKAL	AA3	MAPLESTOR	1 : 100
PROSJEKT	RT	PROJEKT	RT	PROJEKT	6011
BYGGERE	MG Arkitekter	DATE	25.01.23	TEGNER	AA
REVISJON	01	REVISJON	AA	REVISJON	A
					21-PL-11

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Arealtabel (BRA Salgsskisser)

Etagje	Boerhet	Beskrivelse	Areal (m <sup>2</sup> )
Plan 01	A	P-rom	76.4 m <sup>2</sup>
Plan 01	A	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
Plan 02	B	P-rom	78.7 m <sup>2</sup>
Plan 02	B	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.6 m <sup>2</sup>
Plan 01	C	P-rom	76.4 m <sup>2</sup>
Plan 01	C	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.3 m <sup>2</sup>
Plan 02	D	P-rom	78.7 m <sup>2</sup>
Plan 02	D	S-rom	4.9 m <sup>2</sup>
			81.6 m <sup>2</sup>
<b>Totalt Areal:</b>			<b>325.7 m<sup>2</sup></b>

\* Tegningen er på skissestadiet og må ikke brukes i sammenheng med offentlig dokumentbehandling.



BEDEKJEM	-	S	AA
TILTANDSVÅRER	-	S	AA
BYGGERÅD	-	S	AA

TEGNER	AA
REVISOR	AA
DATE	25.01.23

TEGNER	AA	DATE	25.01.23	REVISOR	AA
PROSJEKTLEDER	RT	DATE		REVISOR	AA
<b>Plan 2 etasje</b> <b>Selnes 4 mannsbolig 81</b>				MALESTOPP	1 : 100
<b>MG Arkitekter</b>				PROSJEKT	<b>6011</b>
<b>21-PL-21</b>					

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

## BK 7 Jørihaugen Vest – 4-mannsboliger

### Leveringsbeskrivelse

#### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende.

4-mannsboligene på BK 7 bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

#### Prosjektets organisasjon

BK 7 Jørihaugen Vest AS er 100% eid av FM Midt AS.

Smøla Bygg AS vil være totalentreprenør for utbyggingen.

#### Fasader

Utvendig kledning består av liggende dobbelfalset panel fra Møre Tre, som er behandlet for lang levetid

#### Balkonger/terrasser

Balkonger leveres hovedsakelig med tremmegulv i impregnert treverk, rekkverk i tre/glass. Det monteres utelampe og stikk på balkong. Balkonger beregnes som utvendig konstruksjon.

Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkong/terrassegulv ved nedbør

Tremmegulv tilrettelegges for tilkomst til sluk og nedløp ifm med drift og vedlikehold.

#### Trapper/ganger

Det leveres impregnert tretapper og rekkverk, opp til 2. etasje .

#### Innvendige tak

Tak-ess Inspirasjon foliebelagt himlingsplate. Overgang mellom tak og vegger utføres med lister.

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca 2,4m. Deler av leilighetene blir bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2.2 m over gulv på grunn av tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon. Dette er typisk i entre/gang, bad/wc og innvendig bod. Det kan også bli lagt tekniske føringer over kjøkkenskap.

Andre nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegetning/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig.

#### Listverk/foringer

Dører med standard hvitmalte gerikt. Synlig innfesting. Foringer til vindu er listefritt, foringer til dører i ferdig fabrikk malt hvit utførelse. Gulvlister mot parkett i standard lakkert eik eller hvitmalt fra fabrikk. Synlig innfesting.

#### Vegger

Walls2paint malt i valgfri farge. (Inntil 3 forskjellige farger).

Vegger på bad består av vegger med baderomsplater fra FiboVegger, mellom over- og underskap på kjøkken males.

#### Gulv

Gulv av slitesterk og elegant tre (Pergo Light Grey Oak), som gir et stilrent preg i alle oppholdsrom, tilpasset moderne og praktiske behov.

Gulv på bad, bibad og WC leveres med sokkelflis Det blir

mulighet for tilvalg i en begrenset tilvalgsperiode.

#### Dører

Inngangsdør er av typen Linjalen i svart. Dørene har brann- og lydkrav etter gjeldende forskrift.

Innvendige dører leveres som glatte med hvit overflate samt hvitmalte dørkarmer. Enkelte

innerdører leveres som skyvedører, dette framkommer av salgstegninger. De fleste dører leveres med flat terskel, dvs at det er en spalte mellom underkant dørblad og terskel.

Det mulighet for tilvalg i en begrenset tilvalgsperiode.

#### **Vinduer/Solskjerming**

Svarte vinduer fra Nordan med aluminiumskledning.

Vinduer og terrasse/balkongdører leveres ferdigmalt fra fabrikk. Vinduene er dimensjonert etter energi- og støykrav. Åpningsfunksjon for vinduene vi kunne endre seg fra salgstegningen i detaljprosjekteringen. Brystningshøyde på vinduene vil framkomme av kontraktstegning. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduene vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskift ved utvendig vask av enkelte vinduer. Dugg på utsiden av glass kan oppstå pga god varmeisolering av glasset.

Solskjerming vil bli et tilvalg.

#### **Utstyr:**

##### **Kjøkken**

Komplett og moderne kjøkkenløsning av typen Primo fra Drømmekjøkkenet, med funksjonelle løsninger som gir optimal utnyttelse av plassen.

##### **Bad**

Vegger på bad er av baderomsplater fra Fibo. Moderne sanitærinstallasjoner og plass for vaskemaskin. Baderomsinnredning leveres etter størrelse som vist på salgstegninger.

##### **Garderobe**

Garderobeskap inkludert på begge soverom. Det leveres også innvendige løsninger med rikelig oppbevaringsplass med skyvedører på hovedsoverom, samt skyvedører i gang.

#### **Tekniske anlegg:**

##### **Ventilasjon-/varmeanlegg**

Varmekabler i gulvet på badet. På stuen leveres peisovn av typen Nordpeis Uno1 og tilhørende ståpipe.

##### **Elektriske installasjoner**

Komplett elektrisk installasjon iht. NEK 400 med stikkontakter og belysning. Det leveres spotlight med dimmer på stue/kjøkken, gang og bad. Klargjøring for moderne teknologibehov som internett og TV

##### **Sanitær**

##### **Brann og røykvarsling**

##### **Multimedia / Bredbånd**

## Utomhus

### Tegninger av tekniske anlegg

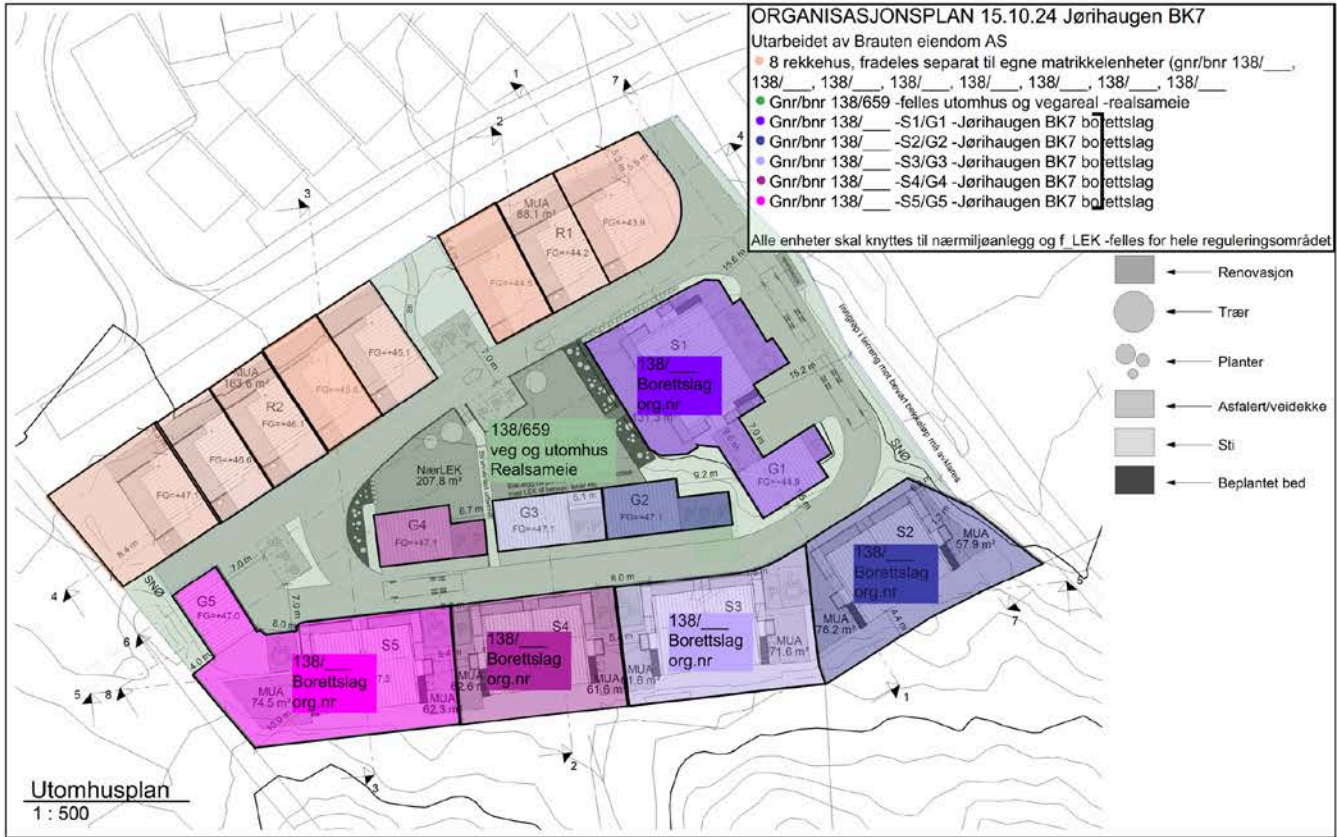
Tekniske anlegg og fremføringer vises ikke på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av el-punkter, sikringsskap, rør i rør skap, gulvvarme og ventilasjonsaggregat bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

### Tilvalg og endringer

Utover kostnadsfrie valgalternativer, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Utbygger vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Kjøper vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte, hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis. Siden det skal leveres prefabrickerte baderomskabiner i prosjektet må tilvalg for baderom skje tidlig. Tilvalgprosessen vil da bestå av to faser, en for tilvalg i baderom og en for øvrige tilvalg.





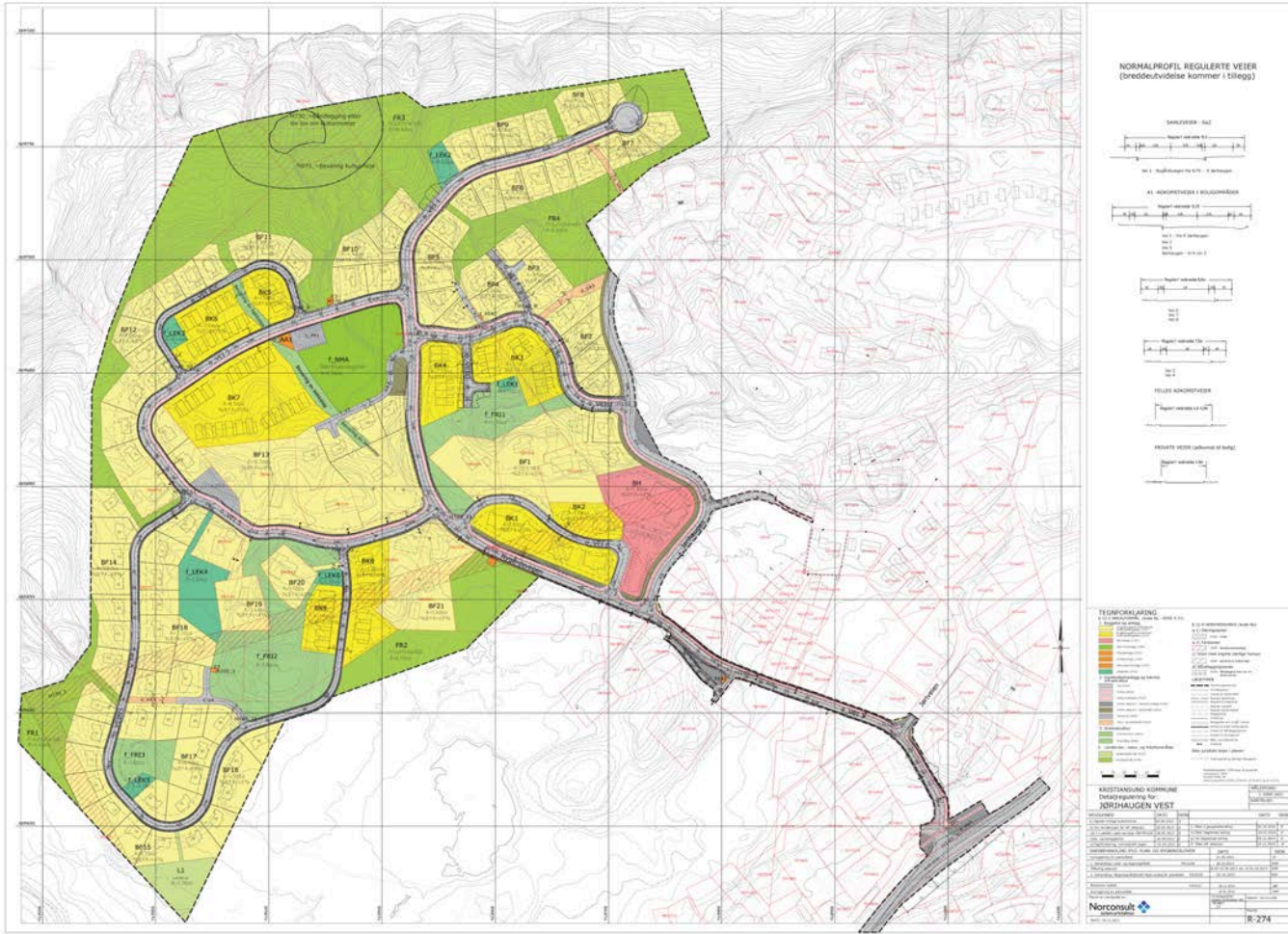
MG MESTERGRUPPEN  
 ARKITEKTER

MIDL. EIK	
TILTAKSHAVER:	0.0010
FM Midt AS	138/659
BYGGELASS:	KOMMUNE:
Jørhaugen vest BK7	Kristiansund

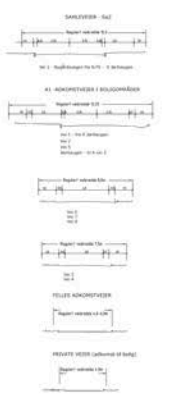
REV.	DATE	REVISJON	SØK

TESPL. RIBTFOLD:	Utomhusplan	FORMAT:	A3	MALESTOKK:	1:500
PROSJEKT:	Jørhaugen vest- BK7	PROSJEKT NR.:	20230286	REV.	TEGN NR.:
ARKTEKT:	MGA	DATE:	27.09.23	TEGN:	LH
				REV.	TEGN NR.:
					<b>U10.03</b>

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker til.



**NORMALPROFIL REGULERTE VEIER**  
(breddevidelse kommer i tillegg)



**TEGNINGSKÅRTE**

Grøn	Grøn	Grøn	Grøn
...	...	...	...

**PROSJEKTBESKRIVELSE**

Prosjekt	Adshaugen Vest
Oppdragsnavn	...
Oppdragsnummer	...
...	...

**PROSJEKTANT**

Narcon

**UTARBEIDET AV**

R-274

## ORDENSREGLER FOR XXX BORETTSLAG

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

### 4. Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det betyr at anlegget er innstilt på å levere riktig mengde friskluft på oppholdsrom, samt trekke ut brukt og fuktig luft på baderom, wc, vaskerom. Friskluft- og avtrekksventiler skal ikke justeres eller tildekket av beboerne.

Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av eller kobles ut av andelseier. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseieren skal sette seg godt inn i bruksanvisningen for anlegget, for å kunne stille anlegget til sommer- og vinterdrift, samt tolke feilmeldinger i displayet. Ved eventuell feilmelding som ikke lar seg justere, skal borettslaget kontaktes omgående. Filterskifting gjøres årlig av borettslaget.

### 5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### 7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

*Disse ordensreglene er satt opp i forbindelse med stiftingen av borettslaget og gjelder fram til styret i ordinær drift eventuelt gjør endringer.*



## VEDTEKTER

for Jørihaugen Vest borettslag org. nr. .... tilknyttet Kristiansund boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den .....

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Kristiansund kommune.

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

#### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

#### 1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

#### 1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

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

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel 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) I tillegg har juridiske personer o.a. i samsvar med borettslagslovens § 4.3 rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

### 3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

## 4. Borettslag, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

### 4-1 Borettslag

(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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal

som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

#### **4-3 Parkering**

(1) I borettslaget er det parkering i tilknytning til hver 4-mannsbolig. Hver leilighet disponerer 1 parkeringsplass på arealet som i utomhusplanen er avsatt til carport/parkering. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til andelseierens felles bruk og besøkende.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte fra parkeringsplass (på området avsatt til carport/parkering) til parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(5) Krav om ladepunkt etter (4) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

### **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 50 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 50 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av bygge- og finansieringsplanen av .....

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

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

#### **6-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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 på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **7-1 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.

#### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

#### **7-3 Fravikelse**

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

#### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. 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 og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren kan representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangs salg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform**

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

**JØRIHAUGEN VEST****BUDSJETT 2025**

rev. 28.03.2025

	Antall andeler		Antall andeler
	4		20
INNTEKTER		INNTEKTER	
Innbetalte felleskostnader drift	277 488	Innbetalte felleskostnader drift	1 061 920
Innbetalte felleskostnader gjeld	441 000	Innbetalte felleskostnader gjeld	2 205 000
Renteinntekter	2 004	Renteinntekter	2 013
Felleskostnader garasje	-	Felleskostnader garasje	-
Sum inntekter	720 492	Sum inntekter	3 268 933
KOSTNADER		KOSTNADER	
Revisjonshonorar	6 240	Revisjonshonorar	6 240
Styreonorar inkl. arb.g. Avgift	1 500	Styreonorar inkl. arb.g. Avgift	5 000
Forvaltningshonorar inkl IN ordning	53 500	Forvaltningshonorar inkl IN ordning	114 000
Løpende vedlikehold	26 000	Løpende vedlikehold	130 000
Service avgift Kabel TV og internett	11 520	Service avgift Kabel TV og internett	57 600
Lys og varme, fellesarealer	-	Lys og varme, fellesarealer	-
Serviceavtaler/vaktmester	45 673	Serviceavtaler/vaktmester	85 296
Andre driftsutgifter	12 300	Andre driftsutgifter	56 000
Kontingent KBBL	1 200	Kontingent KBBL	6 000
Premie husleiefond	1 000	Premie husleiefond	1 000
Forsikringspremie	21 200	Forsikringspremie	106 000
Remidt med nabodeling	18 992	Remidt med nabodeling	94 961
Kommunale avgifter	39 207	Kommunale avgifter	196 036
Eiendomsskatt	41 160	Eiendomsskatt	205 800
Sum kostnader drift	279 492	Sum kostnader drift	1 063 933
KOSTNADER FELLESGJELD		KOSTNADER FELLESGJELD	
Renteutgifter, banklån	441 000	Renteutgifter, banklån	2 205 000
Avdrag lån	-	Avdrag lån	-
Sum kostnader fellesgjeld	441 000	Sum kostnader fellesgjeld	2 205 000
Sum totale utgifter	720 492	Sum totale utgifter	3 268 933
RESULTAT (Endring av disponible midler)	- 0	RESULTAT (Endring av disponible midler)	0

# Kjøpetilbud på Oline Bøes vei 18-26

Oline Bøes vei 18-26, 6520 FREI, gnr. 138, bnr. 659 i Kristiansund kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

## Eventuelle forbehold:

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Finansiering kr \_\_\_\_\_ Bekreftet av \_\_\_\_\_ Dato/kl. \_\_\_\_\_

Egenkapital består av salg  av nåværende bolig eller annen fast eiendom  disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

## Budgivere

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_



## Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

**notar**