



aktiv.

Sommarvindstorget, 9311 Brøstadbotn

**Moderne, tidsriktige og  
prisgunstige leiligheter i sentrum  
av Brøstadbotn - heis og  
vannbåren gulvvarme.**



Daglig Leder

## Mads Wallerheim

**Mobil** 995 13 630

**E-post** mads.wallerheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES

## Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-

**Selger:** Dyrøy Kommune

**Salgsobjekt:** Nybygg

**Eierform:** Eierseksjon

**Tomtstr.:** 4824 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 1-2

**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 93

**Oppdragsnr.:** 1-5044

# Moderne, tidsriktige og prisgunstige leiligheter i sentrum av Brøstadbotn - heis og gulvvarme.

Alle leilighetene inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad og bod. I tillegg disponerer hver leilighet en bod på felles område i første etasje.

Sommarvindstorget består av både næringslokaler og leiligheter. Næringslokalene holder til i første etasje hvor en finner, blant annet, kafé og treningssenter. Leilighetene er i andre og tredje etasje. I dette prosjektet er det totalt 14 leiligheter med henholdsvis ett og to soverom, og hvor hver leilighet vil disponere egen bod i første etasje. Beliggenhet mot nord-vest vil gi fin utsikt og gode solforhold. Det vil være heis mellom alle etasjene, samt trappegang for den som måtte ønske det. Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygget, og det vil også være vannbåren gulvvarme på bad, stue, kjøkken og gang. Leilighetene vil ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Dette vil samlet sett gi lave kostnader til oppvarming.

Det vil være porttelefon til alle leilighetene, med panel ute ved inngangsdør og svarapparat inne i leilighet med video. Alt- i alt innbyr leilighetene til et enkelt liv uten vedlikehold, snøbrøyting og plenklipping.

**MØBELRINGEN**<sup>®</sup>  
**FINNSNES**

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	43

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Tomtetype**

Eiertomt

### **Tomtestørrelse**

4824 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Alle arealer utomhus asfalteres.

### **Beliggenhet**

Sommarvindstorget ligger midt i Brøstadbotsentrum med umiddelbar nærhet til fasiliteter som butikk, legekantor, sykehjem, barnehage og skole.

## Energi

### **Oppvarming**

Alle leiligheter har vannbåren gulvvarme.

### **Info energiklasse**

Det foreligger ikke endelig energimerking, men foreløpige resultater viser minimum energikarakter B.

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Ikke endelig fastsatt pt.

### **Info eiendomsskatt**

Ikke endelig fastsatt pt.

### **Info formuesverdi**

Ikke endelig fastsatt pt.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Ikke endelig fastsatt pt.

## Sameiet

### Vedtekter/husordensregler

Det foreligger vedtekter.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 93 i Dyrøy kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5528/3/93:

12.02.1982 - Dokumentnr: 741 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

31.05.2000 - Dokumentnr: 2137 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Larsen Anne Synøve

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leie 37.177 pr. år

Leieareal 94 m<sup>2</sup>

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

RETT TIL PANTSETTING

Rettighetshaver BLOMSTERBUA Anne Synøve Larsen

orgnr 981 962 303

Gjelder dokument: Rettighet 2000/2137-1/80

Beløp: NOK 35 000

Panthaver: Dyrøy Kommune

Org.nr: 864 994 032

12.02.1982 - Dokumentnr: 741 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 50 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

29.11.2018 - Dokumentnr: 1617742 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:5528 Gnr:3 Bnr:119  
Rettighetshaver: Knr:5528 Gnr:3 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1982 - Dokumentnr: 740 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5528 Gnr:3 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1086977 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1926 Gnr:3 Bnr:93

01.01.2024 - Dokumentnr: 814690 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5420 Gnr:3 Bnr:93

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Adgang til utleie**

Det vil ikke være restriksjoner i sameiet vedr. utleie.

# Kontraksgrunnlag

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

## Oppdragsansvarlig

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Kristina Olise Nyvoll Hansen

Medhjelper

kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no

Tlf: 913 06 713

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

## Salgsoppgavedato

05.12.2024



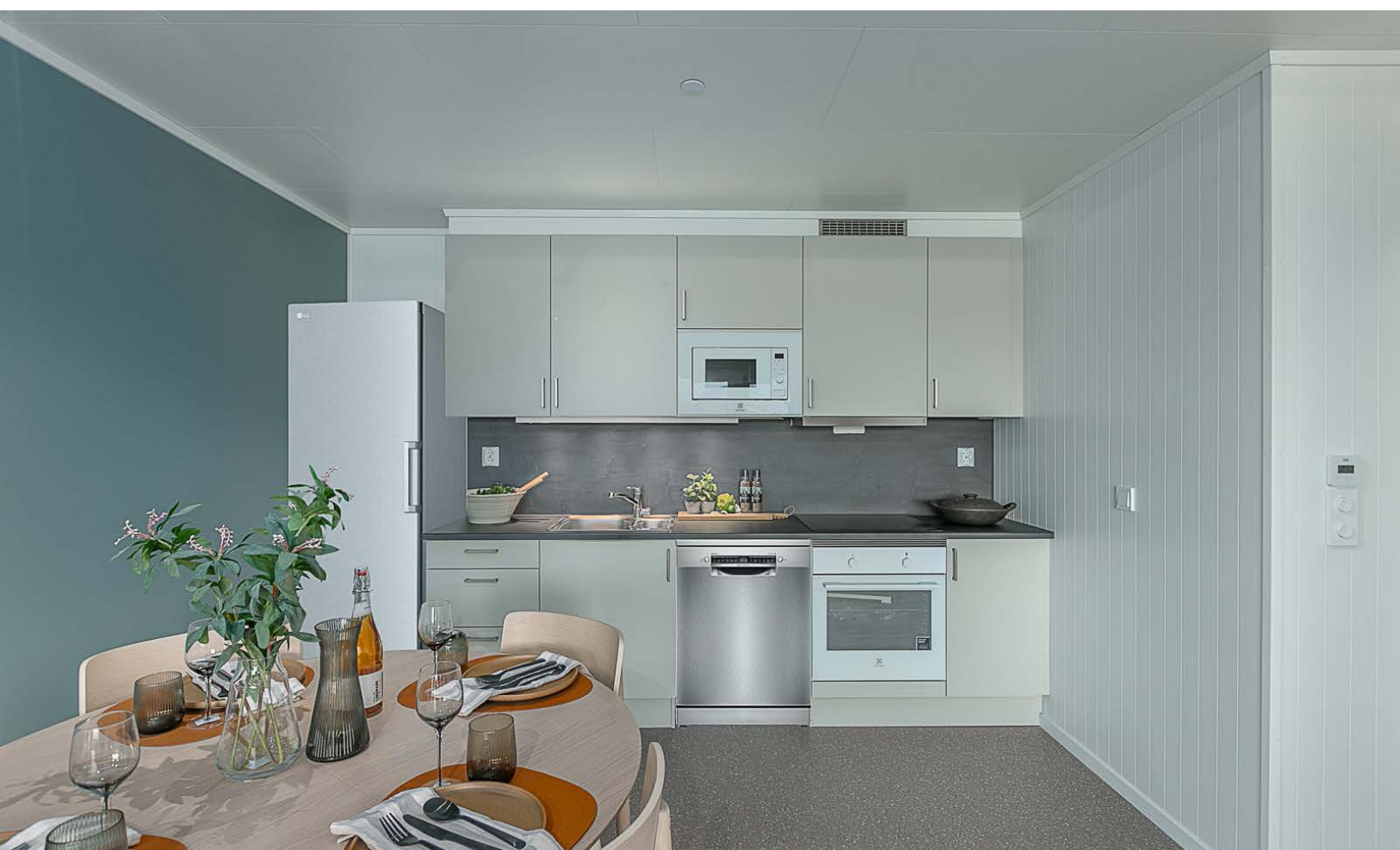
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







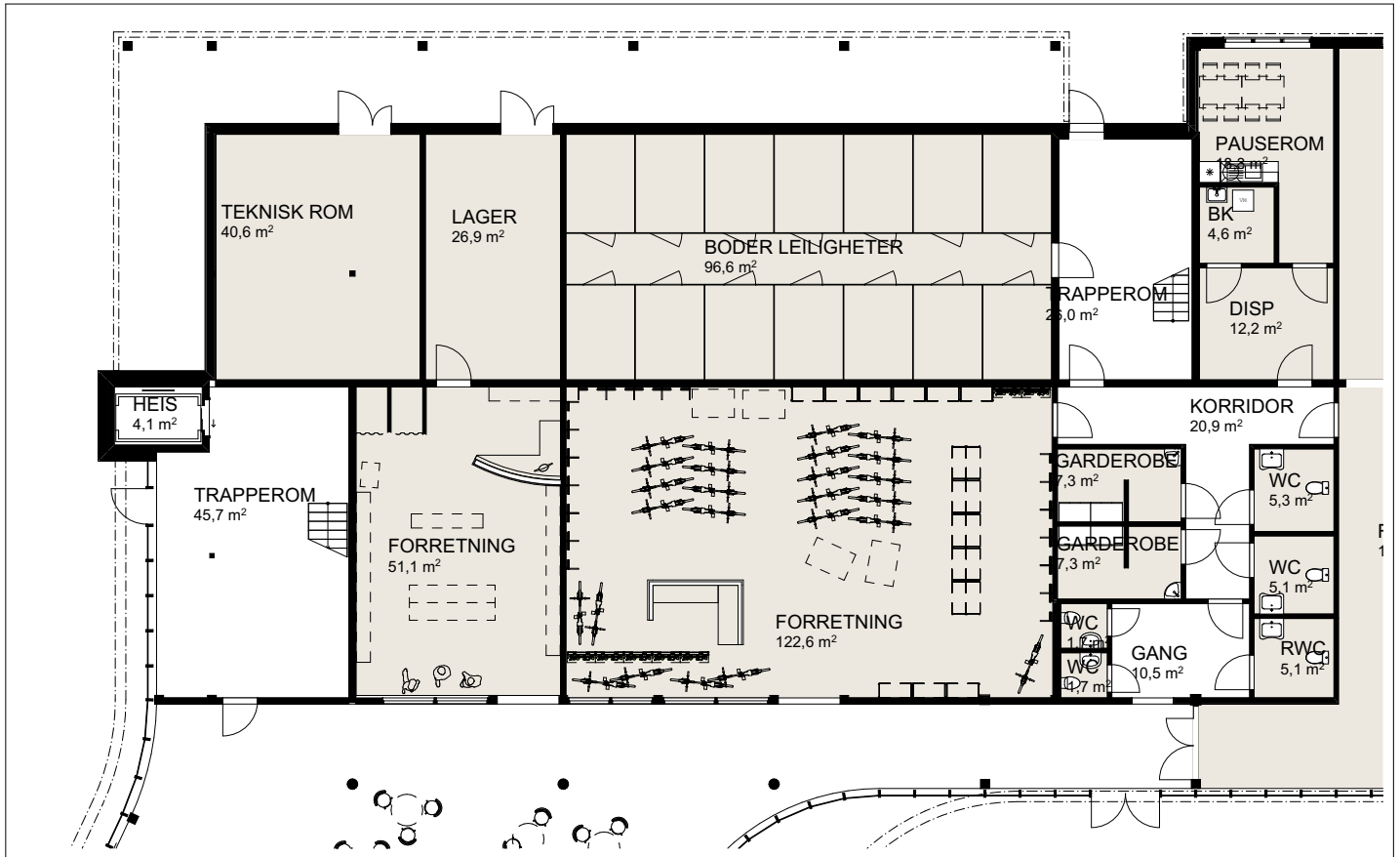






# Vedlegg





PROSJEKT: 2108	<b>A71-111</b> ENDRINGER	1:100
DYRSØY UTLEIEBYGG	KONFIGURASJON A - 1. ET	
TVERRVEIEN 14/16, 9311 BRUSTADBOTN	OPPRETTET: REVISJONSdato: 16.02.2024	
GÅRDS-/BRUKSNUMMER: 3/93	TEGNING: VL	KONTROLL: VL
		REVISJON: 01



PROSJEKT: <b>2108</b>	<b>A71-120</b> ENDRINGER	1:200
<b>DYRØY UTELEIEBYGG</b>	<b>OVERSIKTSPLAN 2. ET</b>	
TVERRVEIEN 14/16, 9311 BRUSTADBOTN	OPPRETTET:	REVISJONS DATO: 16.02.2024
GÅRDS-/BRUKSNUMMER: <b>3/93</b>	TEGNING: <b>VL</b>	KONTROLL: <b>VL</b> REVISJON: <b>01</b>



PROSJEKT: 2108

DYRØY UTLEIEBYGG

TVERRVEIEN 14/16, 9311 BRUSTADBOTN

GÅRDS-/BRUKSNUMMER: 3/93

A71-130 ENDRINGER

OVERSIKTSPLAN 3. ET

OPPRETTET:

REVISJONSdato: 16.02.2024

TEGNING:

VL

KONTROLL:

VL

REVISJON:

01

1:200

**VEDTEKTER FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
«Sommarvindstorget»**

## **1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet «Sommarvindstorget»

Sameiet består av eiendommen gnr. 3, bnr. 93 i Dyrøy kommune.

Sameiet består av 15 eierseksjoner, hvorav 14 er boligseksjoner, mens 1 er næringsseksjon.

### **SEKSJONER**

- 1, sameiebrøk 1461/2610
- 2, sameiebrøk 96/2610
- 3, sameiebrøk 94/2610
- 4, sameiebrøk 96/2610
- 5, sameiebrøk 96/2610
- 6, sameiebrøk 65/2610
- 7, sameiebrøk 65/2610
- 8, sameiebrøk 65/2610
- 9, sameiebrøk 95/2610
- 10, sameiebrøk 93/2610
- 11, sameiebrøk 95/2610
- 12, sameiebrøk 96/2610
- 13, sameiebrøk 64/2610
- 14, sameiebrøk 65/2610
- 15, sameiebrøk 64/2610

## **2. Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til nå nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## **3. Eierskifte**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## **4. Sameiernes bruksrett**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **5. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann-og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet.

Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## **6. Rettslig rådighet**

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## **8. Sameiernes ansvar utad**

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

## **9. Sameiermøtet**

### **9.1. Sameiermøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **9.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet**

Hver seksjon gir sin stemme i sameiermøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### **9.3. Sameiermøte**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

### **9.4. Innkalling til sameiermøte**

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue

dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **9.5. Hvilke saker skal og kan behandles**

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### **9.6. Møteledelse. Protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **10. Styret**

### **10.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer (inkl.styreleder) og to varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem fra styret.

## **10.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

## **10.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

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

## **11. Forretningsfører**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.



Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

### **14. Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **15. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **16. Revisjonsberetning**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor dersom det blir 21 seksjoner eller mer.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

### **17. Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

### **18. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten foregående styregodkjenning.

### **19. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret

pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **20. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

## **21. Diverse**

### **21.1 Handicap- parkering – felles parkeringsanlegg**

Dersom en eierseksjon er tildelt parkeringsplass godkjent for HC parkering, er seksjonseier forpliktet til å bytte parkeringsplass med denne forutsatt at de kan dokumentere behov for HC parkeringsplass for seg selv eller noen i sin husstand. Plikten til å bytte parkeringsplass gjelder midlertidig. Midlertidigheten varer så lenge dokumentasjonen varer. Bytte skal søkes til styret som uten ugrunnet opphold skal behandle søknaden og orientere partene.

Ved konstituering av styret og sameiets første ekstraordinære sameiermøte, summeres opp de seksjoner som har eksklusiv bruksrett til hvilke parkeringsplasser ut fra utbyggers opplysninger.

Ved konstituering av styret bestemmes disponering av gjesteparkeringsplasser.

### **21.2 Dyrehold**

Seksjonseier kan holde dyr forutsatt at dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Sameiet kan fastsette regler for dyreholdet så langt det dreier seg om husordensregler og ikke regulering av seksjonseiers innendørs aktiviteter.

Dyrøy 17.04.2024

## Sameiet «Sommarvindstorget»

### Referat fra årsmøte 17.04.2024

**Tidspunkt:** 17.04.2024, kl. 13.30.

**Sted:** Dyrøytunet 1, 9311 Brøstadbotn

**Deltakere:** Dyrøy kommune, som eier alle seksjonene 1-15, var representert med Eirik Coucheron Varvik og Rikke Raknes. Eier av alle seksjonene møtte dermed til årsmøtet.

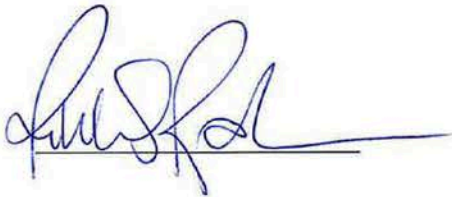
#### Konstituering - dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og representanter til å underskrive protokoll
3. Godkjenning av eierseksjonssameiets vedtekter
4. Valg av styre

#### Protokoll

1. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
2. Rikke Raknes ble valgt som møteleder. Eirik Coucheron Varvik og Rikke Raknes ble valgt til å underskrive protokollen
3. Forslag til vedtekter ble godkjent
4. Følgende styre ble valgt i eierseksjonssameiet «Sommarvindstorget»:
  1. Styreleder: Rikke Raknes
  2. Styremedlemmer Eirik Coucheron Varvik og Stig Stokkland
  3. Varamedlemmer Nina Nicolaisen og Olav Nordgård

Møtet ble avsluttet kl. 13.45.



- Bygget er utformet med et hoved volum, heretter kalt hovedfløyen, i tre etasjer, og en lavere fløy mot sørvest på en etasje, heretter kalt vestfløyen.
- Vestfløyen ligger 25 grader forskjøvet fra hovedfløyen. Mellom disse befinner det seg et inn glasset atrium med utgang mot torget i sør, og mot fremtidig aktivitetspark mot nord.
- Størstedelen av arealene i første etasje er tiltenkt næringsvirksomhet, med unntak av et areal satt av til boder og vertikal adkomst til boligene i hovedfløyens andre og tredje etasje.
- Over atrium og vestfløy er det en større takterrasse til beboernes felles benyttelse.
- Glassfasader er som hovedregel prosjektert fra gulv til underkant dekke, med lakkerte fasadeprofil i aluminium.
- Balkonger og yttervegger i boligdelen utføres med tre kledning. Gjennomfargede fasadeplater i første etasje og heis.

For detaljert beskrivelse av tilbud, se spesifikasjon oversendt 22/3 og 7/4- 2022

- Prosjektets omfang begrenses til 5 meter fra yttervegg, og inntil overgang av amfi på sørside. Arealer utomhus asfalteres.
- Bygget føres opp med gulv på grunn.
- Alle dekker og balkonger utføres som prefabrikkerte hulldekker. Hovedfløyen har en bærende vegg langs midten av bygget (akse C), som bygges opp av prefabrikkerte betongelementer. Vegger som omslutter trapperom utføres også som betongelement.
- Alle betongelementvegger fungerer som avstivning og brannvegg i alle etasjer. Alle eksponerte søyler og dragere i betong, foruten i trapperom mot nord. Resterende reisverk, i stål, brann isoleres og/eller kles inn.
- Nedfelt himling i alle leiligheter i andre etasje. I tredje etasje er det nedfelt himling i arealet mellom korridor og inntil badets utstrekning. Himling avsluttes med skjørt.
- I korridor i boligdelen er det medtatt nedfelt systemhimling. Underside av hulldekker i første etasje sparkles og males.
- Lettvegger utføres med stenderverk, som isoleres og kles med plate. Males, foruten våtromsplater på bad.
- Støvbinding av alle eksponerte betong flater som ikke sparkles og males.
- Alle gulv i første etasje males med epoxy, foruten kontordelen hvor det legges vinylbelegg (Tarkett Primo Premium).
- I andre og tredje etasje legges vinylbelegg i alle rom. Avsluttes mot vegg med lister, eller oppbrett.

- Leiligheter leveres med kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen skal være vegghengt og skal gå til tak, eventuelt med foring av hensyn til renhold.
- Benkeplaten til kjøkkenet skal være enkel å rengjøre og tilfredsstillende alle gjeldende hygienekrav.
- Det skal være kontrastfarge på kjøkkenbenken til skap / vegg.
- Alle kjøkken skal leveres med innebygd stekeovn, keramisk platetopp og mikrobølgeovn.
- Det skal være minimum halvannen oppvaskkum (oppvaskkum og grønnsakskum) og i rustfritt stål.
  
- Det skal settes av plass i kjøkkeninnredning til kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøleskap og oppvaskmaskin leveres av byggherre og tas følgelig ikke med i deres pristilbud.
  
- Prefabrikkerte betongtrapper. Varsel og farefelt
  
- Heis i prefabrikkert betongsjakt. Isoleres og kles, mot kald sone. Båre heis, med innvendig heisstol 1,1 x 2,1 meter.

**Noe endringer må påregnes ved detaljprosjektering/Endring/ønsker i bygningsmessig beskrivelse.**

Rør3.31 Sanitær anlegg.

- Spill og overvann som selvfølgelig ledninger
- Vann forbruk og sprinkler anbores på hoved vannledning v/vei
- Spillvann-overvann ledninger kobles til eksisterende «forutsetter at disse er ok og en slipper å gå inn på kum i hoved veg». kontroll utføres ved oppstart gravearbeid.
- Sanitært utstyr i henhold til plantegninger arkitekt + at det er medtatt vask og speil på toalett rom 1 etg.
- Leiligheter 2-3 etg er det medtatt toaletter-vask med underskap-speil og armaturer
- Dusjer leiligheter er det medtatt dusjbatteri-garnityr samt dusj vegger.
- Tak sluker komplett
- 2 stk utvendige tappepunkter.
- Ingen sanitær installasjoner er medtatt i boder, avfallsrom og lager næring.

3.32 Varme

- 4 stk energi målere. Forbruksvann-radiatorer-gulvvarme og varmebatteri.
- Radiatorer og konvektorer i plan 1 «boder-avfallsrom og lager næring oppvarmet med el veggmonterte panel ovner».
- Vann baren gulvvarme 2-3 etg med unntak av fellesgang-boder-soverom.
- Grensesnitt sekundærside av fjernvarmesentral forutsatt levert av energi leverandør.

3.33 Brannslukking

- Sprinkelanlegg
- 2 stk Brann skap plan 1
- 1 stk Brann skap på hvert plan 2-3.
- 22 stk pulverapparat

3.34 Gass og Trykkluft.

- ikke definert behov.

Ventilasjon3.36 Luftbehandling.

- Leiligheter 2-3 etg systemair balansert ventilasjonsanlegg m/varmegjenvinning  
Type villavent VTR m/el varmebatteri.  
Inntak avkast gjennom yttervegg. Trykkvakt for signal om forsert tilluft ved bruk av komfyravtrekk. Anlegg styres av panel påmontert aggregat.
- Ventilasjon 1 etg behandlet luftmengde 7000m<sup>3</sup>/h. aggregat plassert i teknisk rom1 etg.  
Aggregat inneholder roterende varme gjenvinner ,varmebatteri og har ferdig påbygget automatikk. Inntak og avkast føres ut i yttervegg via kombirist.

Ellers vises det til tidligere oversendte spesifikasjoner fra tilbydere på RØR og VENTILASJON

Noen endringer må regnes med ved detaljprosjektering av anleggene.

## Elkraft

### 40

#### **Utvendig tilførsel**

- Medtatt etablering av grøft for Hoved kabel mellom teknisk rom/tavle til ny plassering trafo anslått meter ca 25 meter.

#### **Strømtavler**

Det etableres strømtavle i bygget. Tavlen er beregnet å ha følgende innhold.

- Kurs til el kjel i bygget. Regner med det skal etableres som backup
- Avganger til alle utleiedeler med målerplass i tavla
- Avganger til alle boenhetene i bygget. Med målerplass.
- Ledig plass for utendørs.
- Hovedbryter for tavla er beregnet til 630A og er justerbar nedover til beregnet behov.
- Leveres som 400V anlegg

Størrelse hovedtavle 3634X2100x500 (BXHDX)

Tavlen har ganske stor dimensjon i og med at den leveres med målerplass til samtlige. Inkl. boenheter.

Det er mulig å etablere etasjefordelere hvis det skulle vise seg vanskelig med plass til denne.

Egne sikringsskap i hver boenhet.

Beregninger elektro har ikke tatt med varme da prosjektet er beregnet som fjernvarme. Forutsetter at hoved kabel fra trafo kan legges kortslutningsikkert slik at kabel tas direkte inn i hovedtavle uten utvendig K-skap.

#### **Generelt om elanlegg i leiligheter og hybler**

- Mengder ut fra krav i NEK
- Komfyrvakter i alle leiligheter
- Medtatt lokal forsinkelsesenhet for brannvarsling i alle boenhetene.
- Belysning i leiligheter leveres av SG-armaturer.

#### **Ringeanlegg i leiligheter**

##### **Integrert kommunikasjon**

Det er medtatt kabling fra dataskap montert i 1 etasje. Det er beregnet datakabling til alle boenheter med 2 uttak. Wi-fi i fellesanlegg i bygget, datakabling til alle utleieenheter og kontorer. All data testes med datatester og leveres dokumentert. Totalt medtatt 73 punkter data. Kontorer og leiligheter er medtatt med 2 punkter hver.

##### **Brannvarslingsanlegg**

Komplett heldekkende anlegg. Leverandør er Autronica. Medtatt alarmsender til brannvesen. Alle kostnader med levering og montering av alarmsender er tatt med, men ikke kostnader med abonnement.

Felles sentral for bygningsmassen monteres der angrepsvei til brannvesen blir planlagt. Medtatt kabling mot adgangskontroll.

## **Elkraft**

### **40**

#### **Nødllys**

Det leveres nødlysanlegg i bygget. Totalt er det beregnet 42 stk armaturer.

Armaturer har batterier med 10 års garanti. Armaturer har selvtestfunksjon og feil vises med rød lysdiode.

Det er også mulig å knytte nødlysanlegget opp mot pc via trådløse varslingsenheter hvis ønskelig.

Ikke medtatt kostnader for dette.

#### **Adgangskontroll og porttelefon**

Det er ikke tatt med adgangskontroll.

Det er tatt med porttelefon til alle boenheter i bygget. Panel ute og svarapparat inne med video.

Lokalt ringeanlegg til hver boenhet utenom porttelefon er medtatt. Standard ringeknapp ved dør og klokke inne.

#### **UPS**

**Felles UPS er tatt med i anlegget. Strøm til låste dører**

#### **SD-anlegg**

Det er ikke beregnet eller tatt med noe på SD anlegg.

#### **El-billading og plassbelysning**

Det er ikke tatt med noe på elbillading eller utendørs plassbelysning. Har fått signaler om at det skal utarbeides egen plan for dette og at det vil komme avklaring på dette senere.

#### **Varmeanlegg**

Det er tatt med stikk i etasjefordelere til vannvarme. Kabling til termostater er ikke medtatt og forutsettes levert som trådløs styring.

Endringer må tas i prosjekteringsmøter/detalj prosjektering der gjennomgang og ønsker foreslås.

**Ellers vises det til tidligere oversendte detaljerte spesifikasjoner fra tilbyder på Elkraft.**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



# Nabolagsprofil

Tverrveien 14

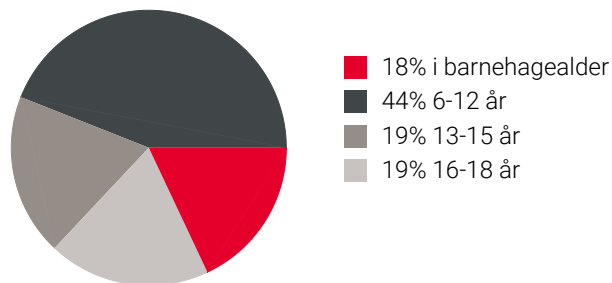
## Offentlig transport

🚏 Stormoan Linje 120, 320	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Bardufoss lufthavn	53 min 🚗

## Skoler

Elvetun skole (1-10 kl.) 99 elever, 12 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	31 min 🚗 30.4 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	44 min 🚗 39.3 km

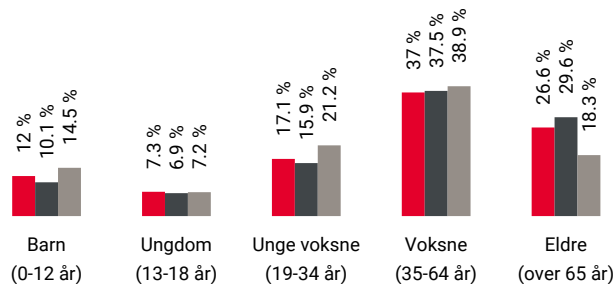
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Brøstad	467	260
📍 Kommune: Dyrøy	1 068	664
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

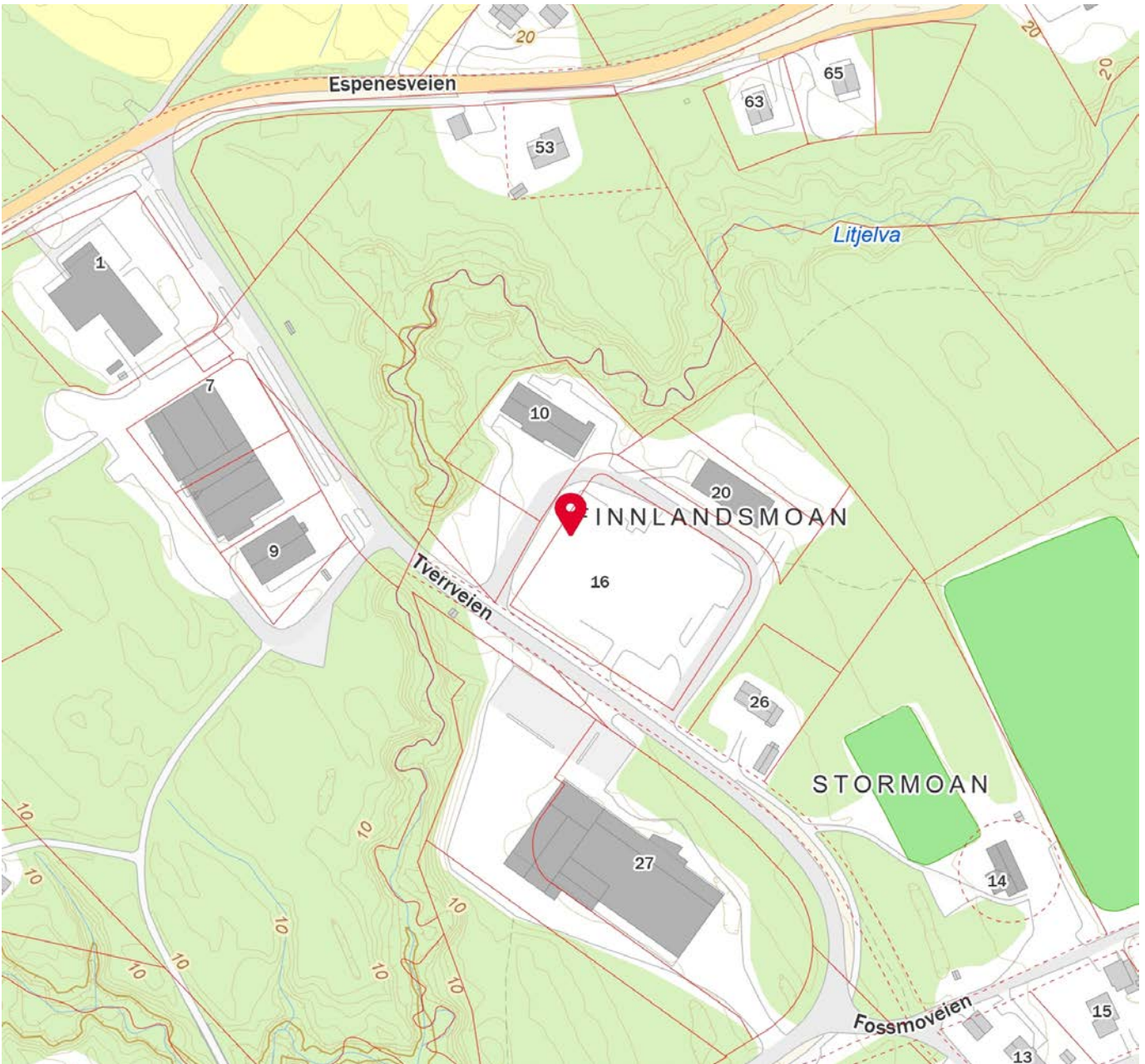
Dyrøy barnehage (1-5 år)	6 min 🚶 0.5 km
24 barn	

## Dagligvare

Coop Prix Brøstadbotn	3 min 🚶 0.2 km
Post i butikk, PostNord	

## Sport

🏀 Elvetun skole Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏀 Brøstadbotn Kunstgressbane Fotball	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Feel24 Sørreisa	28 min 🚗
🏊 Sørreisa Tøy & Bøy	28 min 🚗



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

For eiendommen:

**Adresse:** Sommarvindstorget  
9311 BRØSTADBOTN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mads Wallerheim**Telefon:** 995 13 630  
**E-post:** mads.wallerheim@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre