

Munarvollveien 6

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet:

Nybygd tomannsbolig med to selvstendige boenheter som blir seksjonert (selveier). Prospektet gjelder begge seksjonene.

OBS: legg merke til at det er ulikt design på de to boligene – enhet 1 = «Modern» og enhet 2 = «Grafisk». Se nærmere info om forskjellene nedenfor.

Priser, omkostninger, areal osv. gjelder per bolig.

Pris per enhet kr 6.090.000, -

Omkostninger per enhet kr 32.640, -

Totalpris inkl. omkostninger per enhet kr 6.122.640, -

Selger: NB UTVIKLING EIENDOM AS.

Eiendomstype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon (Selveier)

Enhet 1

BRA-I: 104 kvm (iht. foreløpig prosjektering – forbehold om justeringer)

Antall soverom: 3

Etasjer: 2

Enhet 2

BRA-I: 104 kvm (iht. foreløpig prosjektering – forbehold om justeringer)

Antall soverom: 3

Etasjer: 2

Matrikkel:

Kommune: 1804 – Bodø

Gårdsnummer: 43

Bruksnummer: 121

På eiendommen er det fra før oppført et lignende bygg med to seksjoner. Eiendommen vil derfor bli reseksjonert før overtakelse av de to nye boligene. Etter reseksjonering består eiendommen av fire boliger med hver sin eierseksjon. De fire seksjonene utgjør til sammen et eierseksjonssameie som vil ha et eget styre. Vedtekter for sameiet følger som vedlegg til prospektet. Hver bolig blir selveier som selvstendig eierseksjon. Utvendige areal blir fellesareal for de fire seksjonene som er på tomten.

Generell informasjon om prosjektet:

Beskrivelse om prosjektet

Nybygd tomannsbolig med to selvstendige boliger som seksjoneres (selveier).

Boligene oppføres med ferdige konsepter og leveres nøkkelferdige med gjennomgående høy standard. Begge boligene har like kvaliteter og materialvalg, men leveres i to forskjellige konsepter. Enhet 1 leveres med konseptet "Modern", og enhet 2 med konseptet "Grafisk".

Gang leveres med fliser på gulv og gulvvarme. Kjøkkenet er praktisk og moderne, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Badene er flislagt med 60x60 fliser. I stue, kjøkken og soverom legges 1-stavs eikeparkett. Det er listefritt i alle rom, bortsett fra rundt alle dører og vindu på bad.

Fremdrift

Dispensasjon fra kommunen er gitt og igangsettelsestillatelse er søkt. Byggearbeider starter i Q3/2026. Med normal fremdrift forventes ferdigstilling i løpet av Q1/Q2 2027. Utbygger tar forbehold om nødvendig tidsbruk ut over dette som følge av f.eks. offentlig saksbehandling, leveringstid hos leverandører, tilvalg fra kjøper og slike forhold som utbygger ikke kan kontrollere.

Utbygger ønsker god og løpende dialog med kjøper. Utbygger vil holde kjøper orientert om fremdrift, f.eks. ved å dele fremdriftsplan med kjøper. Fremdriftsplan er et arbeidsdokument som løpende oppdateres gjennom prosjektets gang ut fra faktisk fremdrift og inneholder derfor ikke juridisk bindende datoer.

Kjøper vil bli innkalt til overtakelse med rimelig frist.

Beliggenhet

Munarvollveien 6 ligger i et veletablert og populært boligområde i Bodø, som kombinerer både sentral beliggenhet og nærhet til naturen. Området er rolig og familievennlig, noe som gjør det ideelt for barnefamilier, par og eldre som ønsker et fredelig miljø uten å gi avkall på praktiske fasiliteter.

Eiendommen ligger i gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Det er også gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i nrområdet. For den aktive er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, som gir gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Hunstadsenteret, som ligger like i nærheten, tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, kaféer og flere spesialforretninger. Senteret er et lokalt knutepunkt som gjør det enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

Med sin kombinasjon av fredelig atmosfære, nærhet til naturen og gode lokale tilbud, er Munarvollveien 6 en attraktiv beliggenhet for dem som ønsker det beste fra nrområdet.

Standard

Boligene oppføres med ferdige konsepter og leveres nøkkelferdige med gjennomgående høy standard. Begge boligene har like kvaliteter og materialvalg, men leveres i to forskjellige konsepter. Enhet 1 leveres med konseptet "Modern", og enhet 2 med konseptet "Grafisk".

Gang leveres med fliser på gulv og gulvvarme. Kjøkkenet er praktisk og moderne, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Badene er flislagt med 60x60 fliser. I stue, kjøkken og soverom legges 1-stavs eikeparkett. Soverom og hall leveres med skyvedørsgarderobe. Det er listefritt i alle rom, bortsett fra bad, teknisk rom, bod og sportsbod.

For mer utfyllende informasjon, se leveransebeskrivelse og konseptbrosjyre.

Byggemåte & leveranse

Boligen får overflater med en standard utførelse som er vanlig for denne typen bygg. Huset oppføres med plate på mark, og ytterveggene bygges i bindingsverk av tre med 20 cm isolasjon, kledd med utvendig luftet trepanel.

Innvendig leveres yttervegger og lettvegger med gipsplater. Noen vegger kan bli tykkere enn vist på tegningene, blant annet på grunn av tekniske føringer.

Balkongdekket utføres i impregnert materiale. Yttertaket bygges med trekonstruksjon og isoleres med mineralull. Taktekking leveres med Plannja Trend 475 eller tilsvarende kvalitet.

Priser

Pris fra kr 6.090.000, - eks. omkostninger.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift – kr 31.250, -
 - o 2,5% av tomteverdi delt på 4 seksjoner (gjelder kun ved nybygg). Prisen for tomten er kr 1.250.000, og dokumentavgiften blir dermed kr 31.250, -
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-
- Panteattest kr 300,-

Totale omkostninger kr 32.640, -

Det tas forbehold om endring i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Totalpris inkludert omkostninger

Kr 6.099.203, -

Betalingsbetingelser og finansiering

Før kjøpekontrakt signeres, må kjøper levere finansieringsbekreftelse som dekker kjøpesummen og omkostningene, samt kostnad for eventuelle tilvalg og endringer. Utbygger har rett til å kontrollere bekreftelsen hos kjøpers bankforbindelse.

Kjøpesum, betaling for eventuelle tilvalg og endringer, samt omkostninger betales av kjøper til klientkonto hos oppgjørsansvarlig advokat/eiendomsmegler som utbygger engasjerer for sin regning. Totalbeløpet skal være bekreftet innbetalt til oppgjørsansvarlig sin klientkonto før overtakelse av boligen kan gjennomføres. Opplysninger om kontonummer og nærmere detaljer vil kjøper få tilsendt samtidig med innkalling til overtakelse.

Ved overtakelse vil oppgjørsansvarlig tinglyse skjøte på kjøpers seksjon til kjøper og samtidig tinglyse pant til kjøpers bank.

Areal

Innhold:

Enhet 1

1.etg – Gang, stue/kjøkken, WC-rom og bod.

2. etg – 3 soverom, tv-stue og bad.

Tilhørende utvendig sportsbod i 1. etasje

- BRA-i: 104 kvm
- BRA-e: 5 kvm
- Totalt BRA: 109 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 55 kvm
- BRA-i: 55 kvm
- BRA-e: 5 kvm (sportsbod/garasje)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 49 kvm
- BRA-i: 49 kvm

Enhet 2

1.etg – Gang, stue/kjøkken, WC-rom og bod.

2. etg – 3 soverom, tv-stue og bad.

Tilhørende utvendig sportsbod i 1.etasje

- BRA-i: 104 kvm
- BRA-e: 5 kvm
- Totalt BRA: 106 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 55 kvm
- BRA-i: 55 kvm
- BRA-e: 5 kvm (sportsbod/garasje)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 49 kvm

- BRA-i: 49 kvm

Arealene er beregnet ut fra prosjektets bygningstegninger og er matematisk avrundet. Arealene er derfor ikke eksakte.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Et nybygg vil naturlig kunne få endringer som ledd i utførelsen, f.eks. som følge av nødvendige tilpasningen på byggeplass ved at rørføringer etc innkasses i vegg som dermed blir tykkere og som derfor påvirker måleverdig BRA-i. Arealangivelsene er derfor foreløpige og må påregnes endret i et omfang som ikke vil være vesentlige for bruken av det enkelte rom.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel utvendig sportsbod.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan som er tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av åpne terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tomt

Prosjekttomtens areal er på ca. 1292 kvm av eies eierseksjonssameiet som fellesareal.

Tomten vil bli opparbeidet i henhold til vedlagt utomhusplan/situasjonsplan, og i tråd med kravene som følger av gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette inkluderer eventuelle gangveier, lekeområder og grøntarealer.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen som følger salgsoppgaven ikke er endelig detaljprosjektert, og at justeringer kan forekomme.

Parkering

Parkeringsplass på egen tomt. Innkjørsel får overflate av veigrus. Det blir montert én el-billader per boenhet.

Boder

Det følger med én utvendig bod per bolig. Boder på baksiden av huset, ved inngangsdør.

Økonomi og organisering

Oppvarming

Varmekilder: Vedovn i stuen. Varmekabler på bad og i vindfang. Varmepumpe i stue. Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner.

Eierseksjonssameiet

Eiendommen blir reseksjonert før overtakelse. Utbygger sender søknad om reseksjonering til Bodø kommune som fatter vedtak om seksjonering og tinglyser vedtaket hos Statens kartverk. Hver bolig blir en selveid bolig (selvstendig eierseksjon). Sameiet vil ha fire seksjoner. Hver seksjon er planlagt med eierandel $\frac{1}{4}$ og vil ha like stor innflytelse i sameiet. De fire seksjonseierne eier sammen selve bygningskroppen og utearealene.

Utbygger har stiftet eierseksjonssameiet, inkludert vedtatt enkle vedtekter som er i samsvar med eierseksjonslovens regler. Vedtektene følger vedlagt.

Kjøpers rettigheter som medlem i sameiet følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil i forbindelse med overtakelse bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte hvor kjøperne sammen med eksisterende seksjonseiere kan velge nytt styre. Det blir også en gjennomgang av sameiets vedtekter. Utbygger har valgt å ikke fastsette husordensregler eller budsjett for sameiet. Dette overlates til kjøpernes ønsker, behov og beslutning.

Forretningsfører

Styret i eierseksjonssameiet kan bestemme seg for å engasjere forretningsfører. Utbygger vurderer dette ikke som nødvendig siden sameiet vil ha kun 4 eiere med oversiktlige forhold som kan håndteres fortløpende av de fire eierne sammen.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Vedlagt ligger protokoll fra stiftelsesmøte og vedtekter for eierseksjonssameiet Munarvollveien 6.

Dyrehold

Det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dyrehold.

Forsikring

Kjøperne i eierseksjonssameiet tegner selv bygningsforsikring i det forsikringselskapet som de måtte ønske. Kjøperne tegner hver sine innboforsikringer.

Offentlige forhold

Offentlige- og kommunale avgifter, eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt for eierseksjonen fastsettes av kommunen etter at boligen er ferdigstilt.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse, og beregnes ut fra om boligen benyttes som primærbolig (der eier er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig.

Etter overtakelse kan formuesverdien estimeres ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator. Ved spørsmål anbefales det å kontakte Skatteetaten direkte.

Faste løpende kostnader

I tillegg til fellesutgifter må det påregnes løpende faste kostnader som blant annet kommunale avgifter, innboforsikring, TV og internett, strøm og eventuell eiendomsskatt. Listen er ikke uttømmende, og øvrige kostnader kan tilkomme, blant annet ut fra beslutninger som kjøperne selv tar som styre i eierseksjonssameiet.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse ikke adresse, men gnr. 43, bnr. 121 i Bodø kommune. De nye boligene vil bli tildelt seksjonsnummer 3 og 4 og adressene Munarvollveien 6C og 6D.

Vei, vann og avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig ledninger i/ved vei.

Avfallshåndtering

I henhold til reguleringsplan for området skal boligene tilknyttes stasjonært avfallssug. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Eierseksjonene overskjøtes uten andre pengeheftelser enn kjøper selv ønsker å tinglyse.

Etter eierseksjonsloven har seksjonseierne lovfestet panterett i hver seksjon som sikkerhet for eventuelle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Panteretten er begrenset til et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (p.t. kr 248 056).

Kommunen har lovbestemt panterett i hver seksjon til sikkerhet for eventuelle utbetalte kommunale avgifter og skatter i kjøpernes eiertid.

Reguleringsmessige forhold

Dispensasjon er gitt. Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan Bertnes, reguleringsformål er bolig.

Adgang til utleie

Ingen begrensninger på adgangen til utleie.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg og kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal inneholde pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom utbygger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at utbygger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Utbygger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til utbygger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med utbyggers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for utbygger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet

Selgers forbehold

Utbygger tar forbehold om nødvendig tidsbruk som følge av f.eks. offentlig saksbehandling, leveringstid hos leverandører, tilvalg fra kjøper og slike forhold som utbygger ikke kan kontrollere.

Selgers rettigheter

Utbygger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor utbygger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til en kjøper, uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse og overtakelse er Q1/Q2-2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser derfor ikke krav på dagmulkt.

Senest åtte uker før ferdigstillelse av boligen skal utbygger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom utbygger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte periode, kan utbygger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Utbygger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar.

Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Utbygger skal overlevere eiendommen i bygg-rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid. Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Utbygger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefering av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefering av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbeferingen er målet at boligen skal fremstå så ferdig som mulig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befering vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene. Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utenomhus og fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av utbygger og sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, bli ferdigstilt etter boligene. Utbygger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Det føres protokoll fra overtakelsesbeferingene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Videresalg av kontraktposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra utbygger og forutsetter at utbygger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Ved transport av kontrakt betinger utbygger seg et administrasjonsgebyr på kr 10 000 inkl. mva. som første kjøper og ny kjøper er solidarisk ansvarlige for å betale.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til utbygger på kr 5.000, - inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie eller overdragelse til selskap. Endring krever utbyggers samtykke. Blancoskjøte vil ikke bli akseptert.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

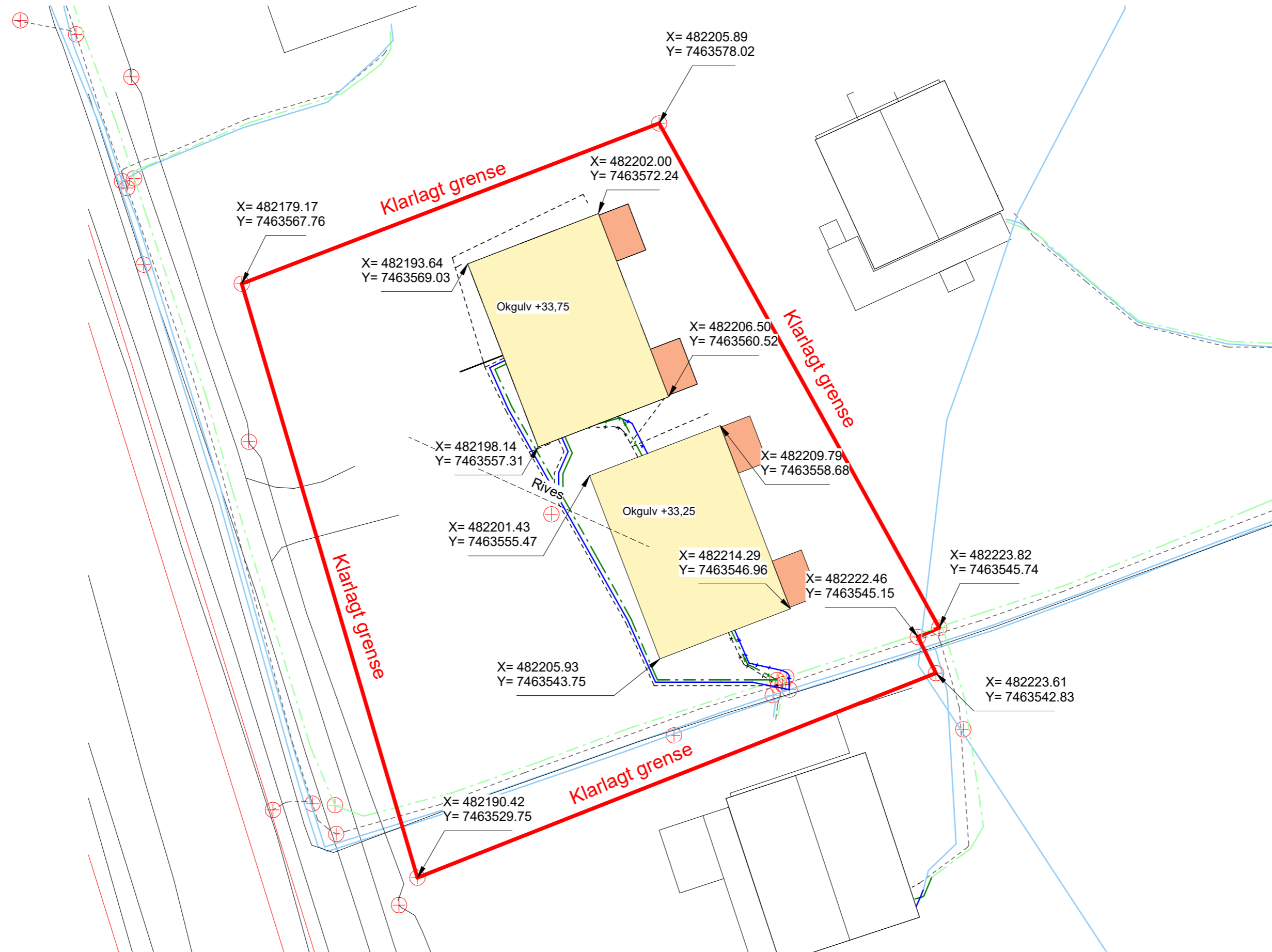
Dersom kjøper avbestiller betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppdøringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Garanti

Straks etter avtaleinngåelse skal utbygger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Vedlegg

1. Situasjonsplan
2. Tinglyst seksjonering første 2 seksjoner
3. Protokoll stiftelsesmøte sameiet 28.08.2025
4. Vedtekter stiftelsesmøte 28.02.2025



Prosjekt: Tomannsbolig Munarvollveien 6 Gnr/Bnr 43/121	Ansvarlig søker	Tiltakshaver NB Utvikling AS	Saksbehandler: Sara Ezeta	Tegningstittel: Situasjonsplan med koordinater Hus 1 og 2	Prosjektnr 2023-088
	Målestokk: 1 : 250		Tegnet av se		Ferdighetsgrad: Arbeidstegninger
	Dato: 06.01.25		Kontroll se		Tegningsnr: A.20.03.04
Prosjektert av 	Dreyfushammarn 11, 8012 Bodø. www.casaconsult.no / post@casaconsult.no			Filnavn:	Revisjon:



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614868429
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
972418013

Navn
BODØ KOMMUNE

Adresse
Postboks 319, 8001 BODØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
892047782

Navn
ANGELL ADVOKATFIRMA AS

Bruksenhe
Adresse
Postboks 163, 8001 BODØ

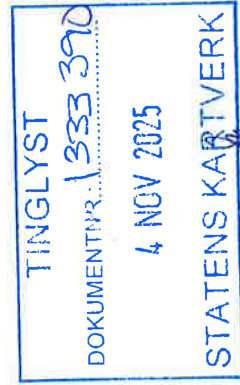
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1804	43	121

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1804	43	121	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1804	43	121	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Bodø</i>	Kommunens adresse	Kontaktperson <i>ByrådsNess</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Angell Advokatfirma AS v/ advokat Alf Kirkesæther	Fødselsnr./Org.nr. 892 047 782	E-postadresse alf@angelladvokatfirma.no	
Adresse Postboks 163	Postnummer 8001	Poststed Bodø	Telefonnummer 75 54 45 00

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1804	Kommunens navn Bodø	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 121	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931 861 581	NB UTVIKLING EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 2				Nevner = 2															

Dato <i>01.09.2025</i>	Innsenderens underskrift <i>Alf Kirkesæther</i>
---------------------------	--

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

01.09.2025

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Bøyle 01.09.25	Hjemmelshavers underskrift Marthe Bakken	Gjenta navn med blokkbokstaver NB UTVIKLING AS V/ MARTHE ANDERSEN BAKKEN
Sted og dato Bøyle 01.09.25	Hjemmelshavers underskrift Fredrik Nymoen	Gjenta navn med blokkbokstaver NB UTVIKLING AS V/ FREDRIK NYMOEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

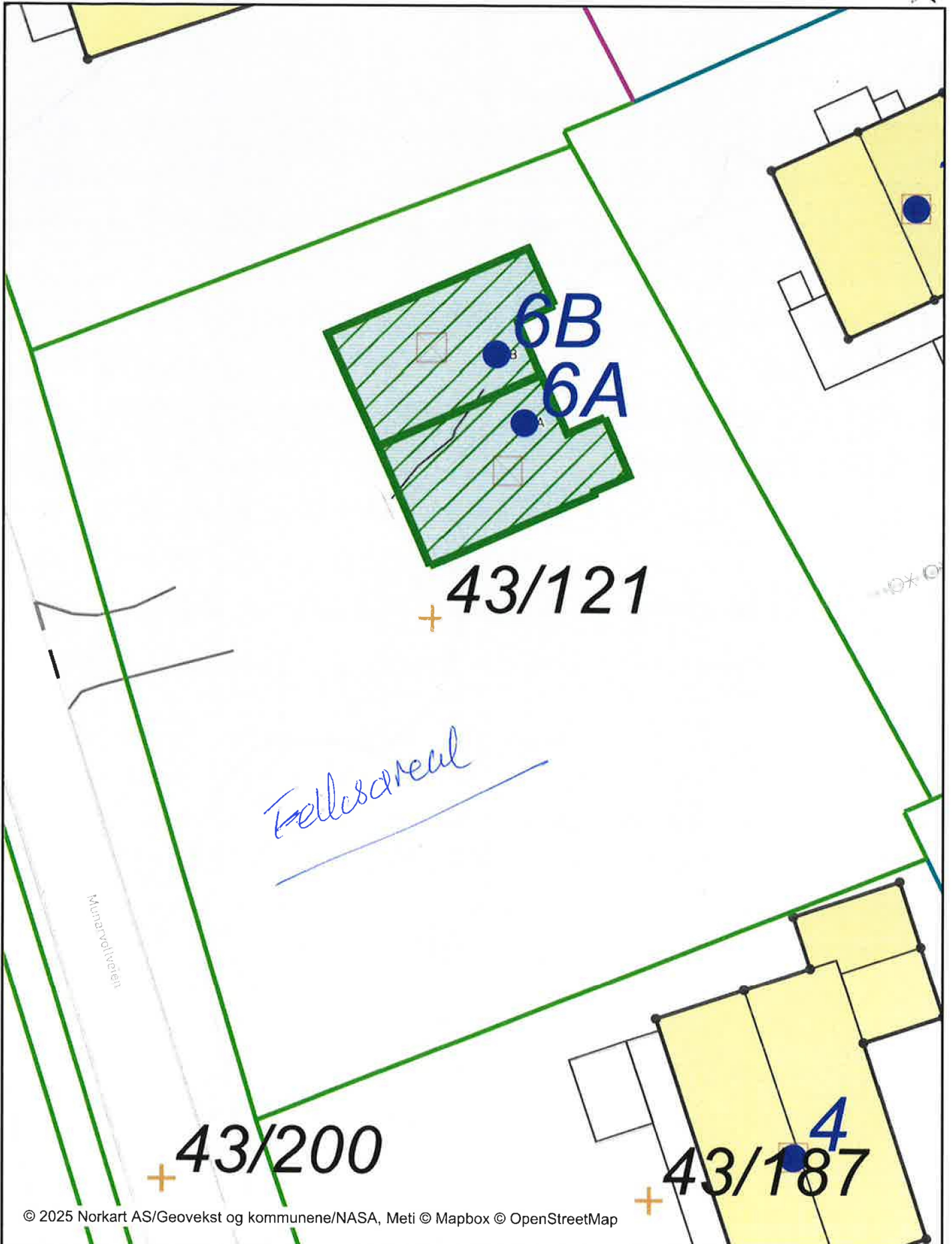
a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn Bøyle	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 121	Festenr.
Dato 22.9.-25	Underskrift Lysa/Neus	Stempel 		

Dato 01.09.2025	Innsenderens underskrift [Signature]
--------------------	---



Deitte dokumentet er utarbeidet av Casa Consult AS som del av det oppdraget som fremgår nedentil. Opphavsretten tilhører Casa Consult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



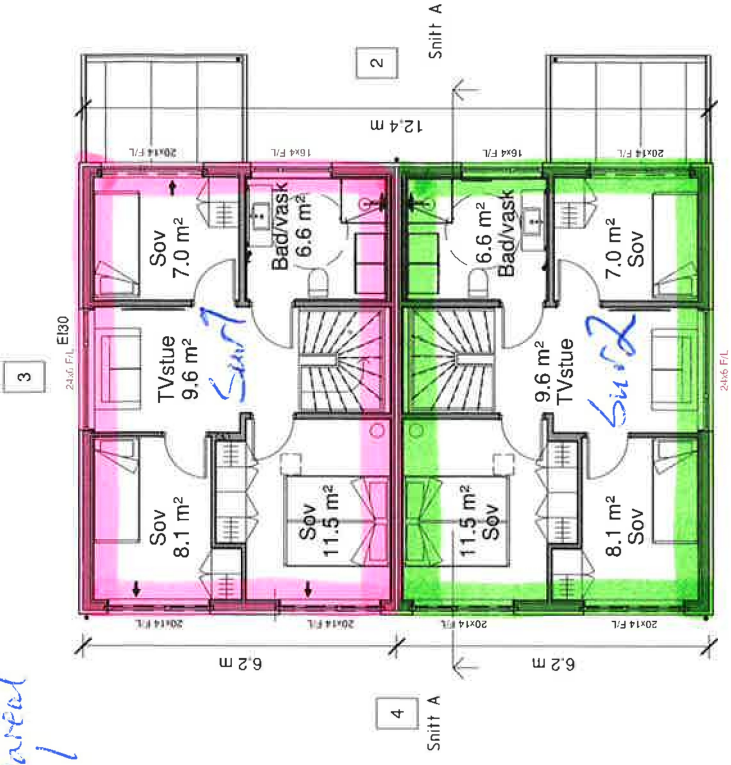
Plan 01

☒ = nedsenket himling

26 Bruksareal (BRA per Etasje)	
Name	Area
1. etasje	112 m ²
2. etasje	100 m ²
SUM	= 212 m²

26 Bruksareal (BRA per Bruksenhet)	
Name	Area
Bolig 1_1 etasje	55 m ²
Bolig 1_2 etasje	49 m ²
Bolig 2_1 etasje	55 m ²
Bolig 2_2 etasje	49 m ²

26 Bebygd areal (BYA)	
Name	Area
BYA	128 m ²



Plan 02

- Seksjon 1
- Tilleggsareal seksjon 1
- Seksjon 2
- Tilleggsareal seksjon 2

Rev A: 31.10.24 Kjøkken og badinnr. etc. TSJ

Prosjekt: Tomannsbolig	Ansvarlig søker Tiltaksnavn Vextli	Saksbehandler: Sara Ezeta Tegnet av ser/td Kontroll FD	Tegningsfillet: Planer
	Prosjektnr: 2023-088		
Målestokk: 1 : 100			Ferdigheitsgrad: Byggemelding
Dato: 08.04.24			Tegningsnr: A.20.02.04
Prosjektert av CASA Consult			Revisjon: A
Filnavn: Dreyfushammam 11_8012 Bode, www.casaconsult.no / post@casaconsult.no			Rev A: 31.10.24 Kjøkken og badinnr. etc. TSJ

3

PROTOKOLL FRA STIFTELSESMØTE – EIERSEKSJONSSAMEIET MUNARVOLLVEIEN 6

Dato: 28.08.25 **Sted:** Munarvollveien 6, 8030 Bodø

Til stede:

- Marthe Andersen Bakken, styrets leder NB Utvikling AS
- Fredrik Nymoene, styremedlem NB Utvikling AS

Sak 1: Valg av møteleder og protokollfører

- Møteleder: Marthe Bakken
- Protokollfører: Marthe Bakken

Sak 2: Godkjenning av innkalling og sakliste

- Innkalling ble godkjent uten merknader.
- Dagsorden ble godkjent uten merknader.

Sak 3: Stiftelse av eierseksjonssameie

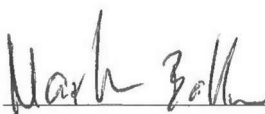
- Det ble besluttet å stifte eierseksjonssameiet Munarvollveien 6.
- Vedtektene for sameiet ble gjennomgått og godkjent.

Sak 4: Valg av styre

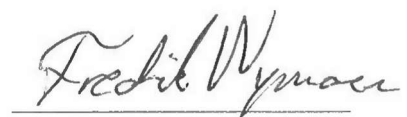
- Følgende personer ble valgt til styret:
 - Styreleder: Marthe Bakken
 - Styremedlem: Fredrik Nymoene

Alle beslutninger var enstemmige. Flere saker forelå ikke til behandling og møtet ble hevet.

Underskrifter:



Marthe Bakken



Fredrik Nymoene

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNARVOLLVEIEN 6

1. Sameiet Munarvollveien 6 er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 43 bnr. 121 i Bodø kommune.
2. Sameiet består av 2 eierseksjoner, som begge er boligseksjoner.
3. Sameiets styre skal ha minst 2 medlemmer, én styreleder og ett styremedlem. Eventuelle ytterligere styremedlemmer besluttet av årsmøtet.
4. Enerett til bruk, jf. eierseksjonsloven 25 femte ledd

De to seksjonene har enerett til bruk av platting/terrasse etablert utenfor terrassedør i hver av sine seksjoner. Dvs. at seksjon 1 har enerett til bruk av platting utenfor dennes seksjon, og tilsvarende for seksjon 2. Seksjonseierne er alene ansvarlig for vedlikehold og eventuelle kostnader for sin platting/terrasse.

Eneretten gjelder i 30 år, eller til årsmøtet beslutter noe annet.

Øvrig uteareal på eiendommen er fellesareal.
5. For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.