



# BOKFINKVEIEN

Moderne tomannsbolig på Salhus i Brønnøysund



**NORDBOHUS**

BERNHARD OLSEN

Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

Området i Salhus

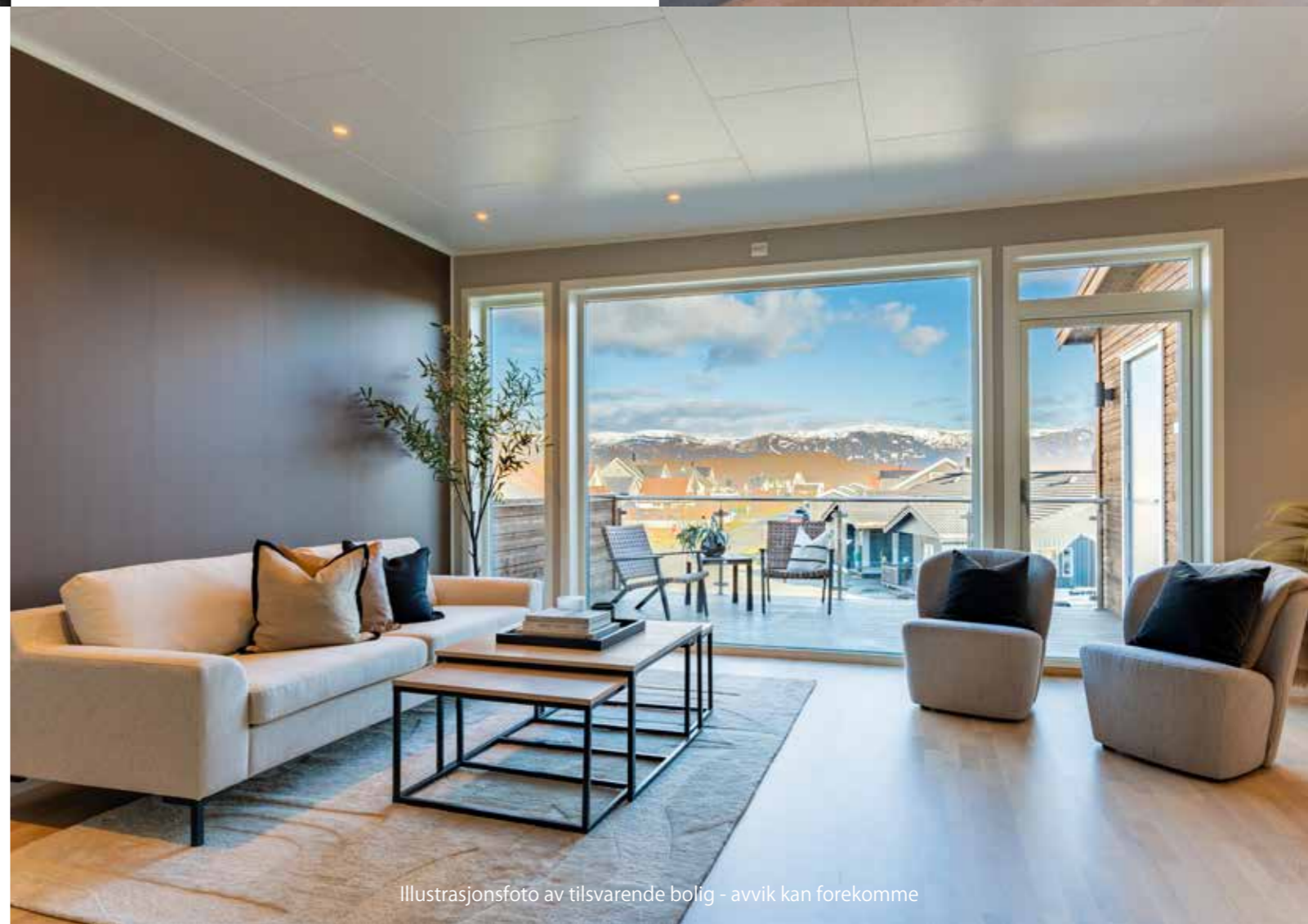
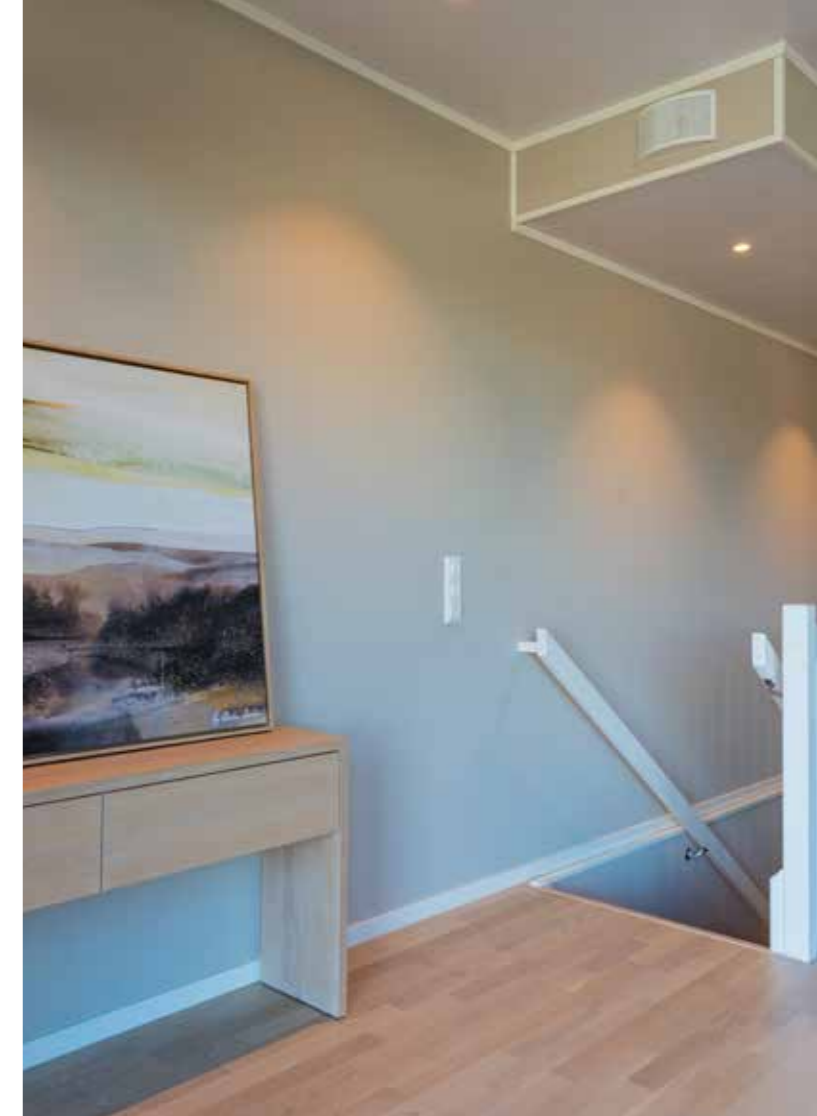


## VELKOMMEN TIL SALHUS

Salhus er et etablert og attraktivt bolig- og næringsområde, ca. 2 km nord for Brønnøysund sentrum. Her bor du med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Rema 1000, Spar og Coop, samt øvrige service-tilbud. Fra boligen er det gangavstand til Salhus barne- og ungdomsskole, ballbinge og sandvolleyballbane, et område som legger godt til rette for en aktiv hverdag.

Boligfeltet består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og borettslag. Området er veletablert og har et trygt og godt bomiljø, hvor mange av husholdningene er barnefamilier.



Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

Velkommen til Salhus



Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

## TOMANNSBOLIG | SALHUS | BRØNNØYSUND

Drømmer du om en lettstelt, moderne bolig som lar deg bruke tiden på det som virkelig betyr noe? I Salhus bygger vi en ny tomannsbolig skapt for fleksibilitet, komfort og en bekymringsfri hverdag.

Her får du en helt ny bolig med energieffektive løsninger, godt inn klima og minimalt vedlikehold. Si farvel til oppussing og uforutsette utgifter, og ønsk velkommen et hjem som er bygget for å vare.

Å bo i borettslag betyr forutsigbarhet og trygghet for deg som ønsker en enklere hverdag.

## NØKKELINFO

BRA	128 m <sup>2</sup>
Antall soverom	3
Tomt	Eiet av borettslaget
Eiendomstype	Tomannsbolig
Parkering	Carport og 2 oppstillingsplasser

Lys og luftig stue  
med store vindus-  
flater og god plass  
til familiekos.



## OM TOMANNSBOLIGEN

Et moderne og familievennlig hjem skapt for nordnorske forhold

I Bokfinkveien planlegges en stilren og moderne tomannsbolig over to plan, utviklet for deg som ønsker en gjennomtenkt bolig med høy standard, energieffektive løsninger og minimalt vedlikehold.

Boligen strekker seg over to plan og byr på 128 m<sup>2</sup> BRA med tre soverom, to bad og en luftig stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen kan du gå rett ut på en solrik balkong med utsikt, mens hovedsoverrommet i første etasje har egen utgang til en markterasse. Perfekt enten du vil starte dagen med en kopp kaffe i morgensola eller nyte sommerkveldene med familien.



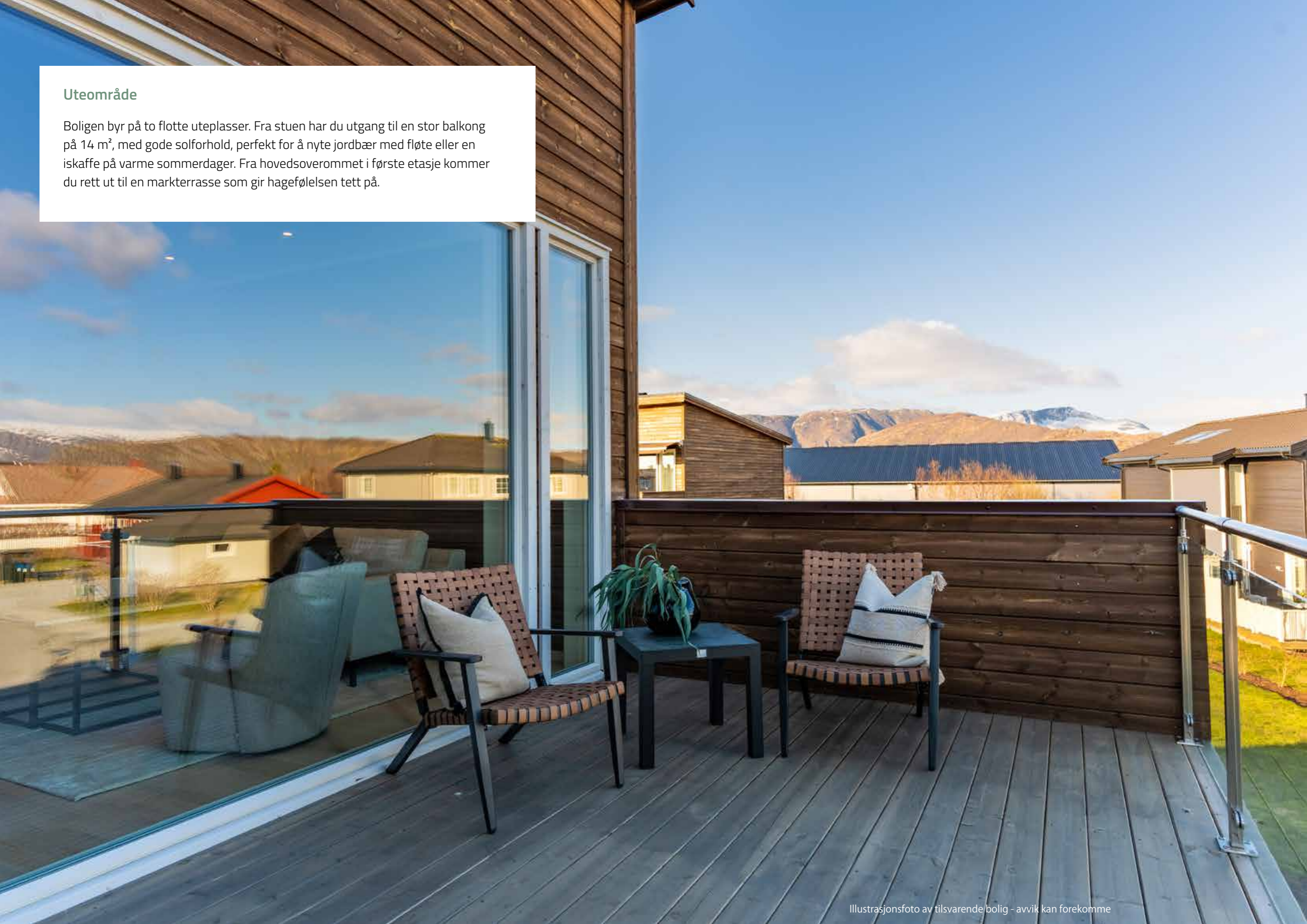
## Boder og carport

Leiligheten har god lagringsplass for julepynt, sesongklær og annet utstyr. Det er hele 3 boder i boligen. To boder er plassert i 1. etasje, en ved trappa og en innenfor carport på bakkeplan. En utvendig bod er plassert ved veranda i 2. etasje.



## Uteområde

Boligen byr på to flotte uteplasser. Fra stuen har du utgang til en stor balkong på 14 m<sup>2</sup>, med gode solforhold, perfekt for å nyte jordbær med fløte eller en iskaffe på varme sommerdager. Fra hovedsoverommet i første etasje kommer du rett ut til en markterrasse som gir hagefølelsen tett på.



## STUE OG KJØKKEN

### Åpen løsning med plass til det du trenger

Kjøkkenet er boligens naturlige samlingspunkt, perfekt for deg som liker å invitere venner og familie på middag. Innredningen leveres i moderne standard, med mulighet for oppgraderinger dersom du ønsker mer personlig preg.

Romslig planløsning på stue og kjøkken med gode lysforhold og plass til spisebord hvor dere kan nyte både hverdagsmåltider og festmiddager.

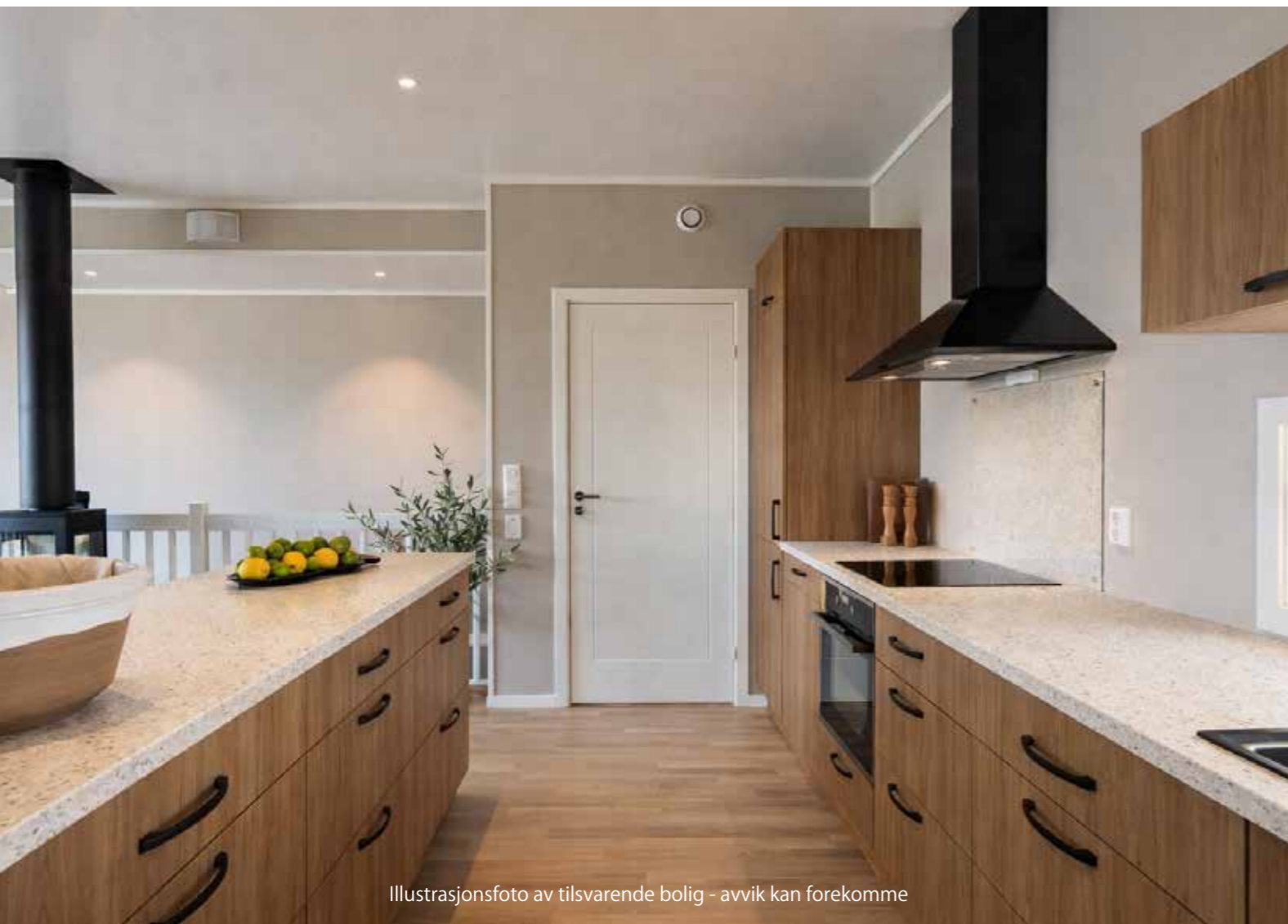


Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

### Kvalitetskjøkken fra Nygård i Mosjøen

Kjøkkeninnredningen er fra den lokale kvalitetsprodusenten Nygård, i modell Vollan med farge Brown Casella Eik. Det følger med integrerte hvitevarer fra Electrolux.

Åpen løsning med god plass til spisebord. Her kan dere samles til hverdagsmåltider og festmiddager i en lys og trivelig atmosfære.



Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

## SOVEROM

### Hovedsoverom

Boligen har tre romslige soverom, alle med god plass til garderobeløsninger. Alle tre soverommene har korkvinylgulv i fargen greige. Malte veggplater i fargen hvit te og hvitmalte himlingsplater.

Hovedsoverommet er ekstra praktisk med skyvedørsgarderobe og direkte utgang til en markterasse, en luksus i hverdagen når du vil starte dagen ute.

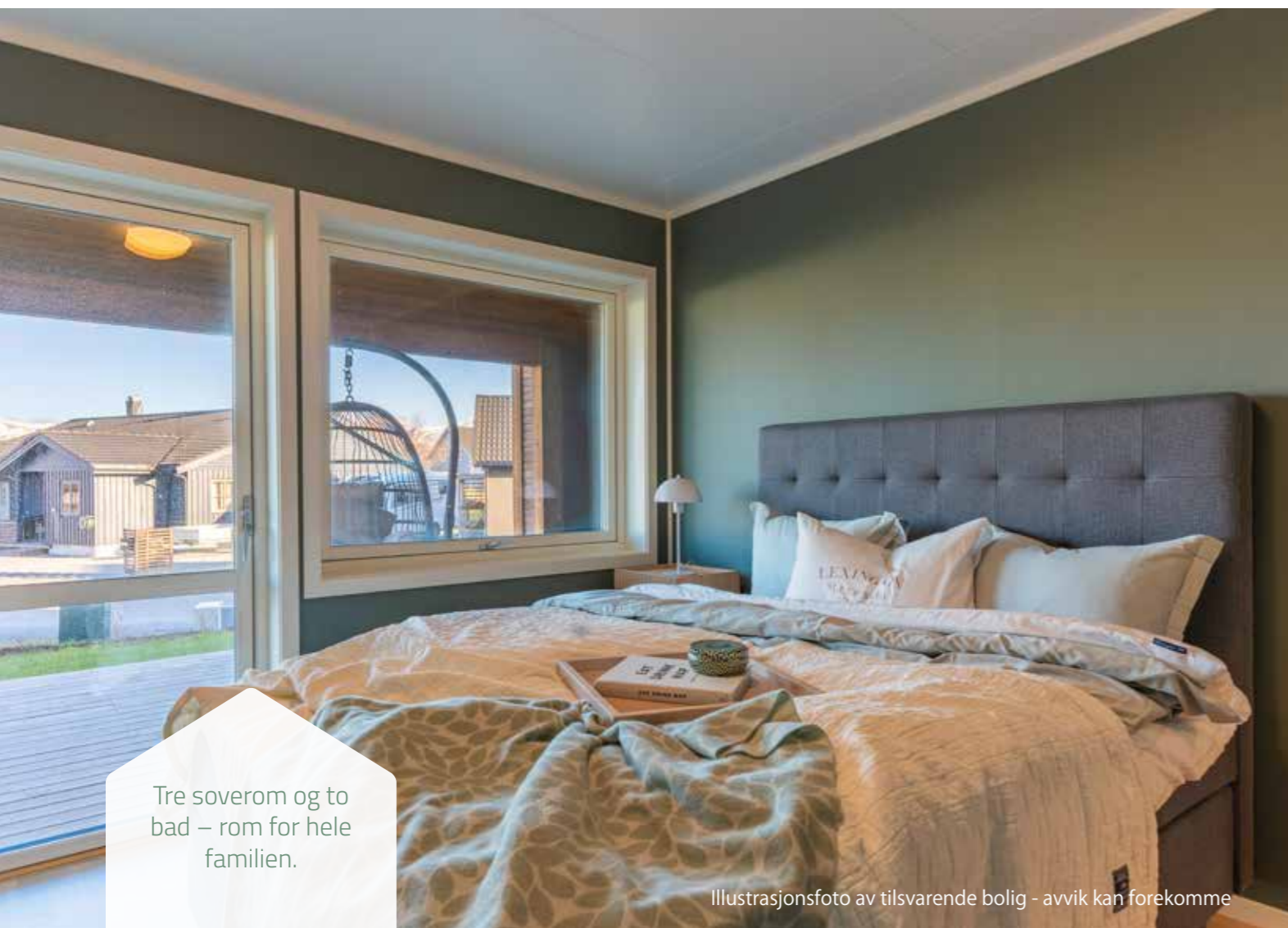


Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

## BADEROM

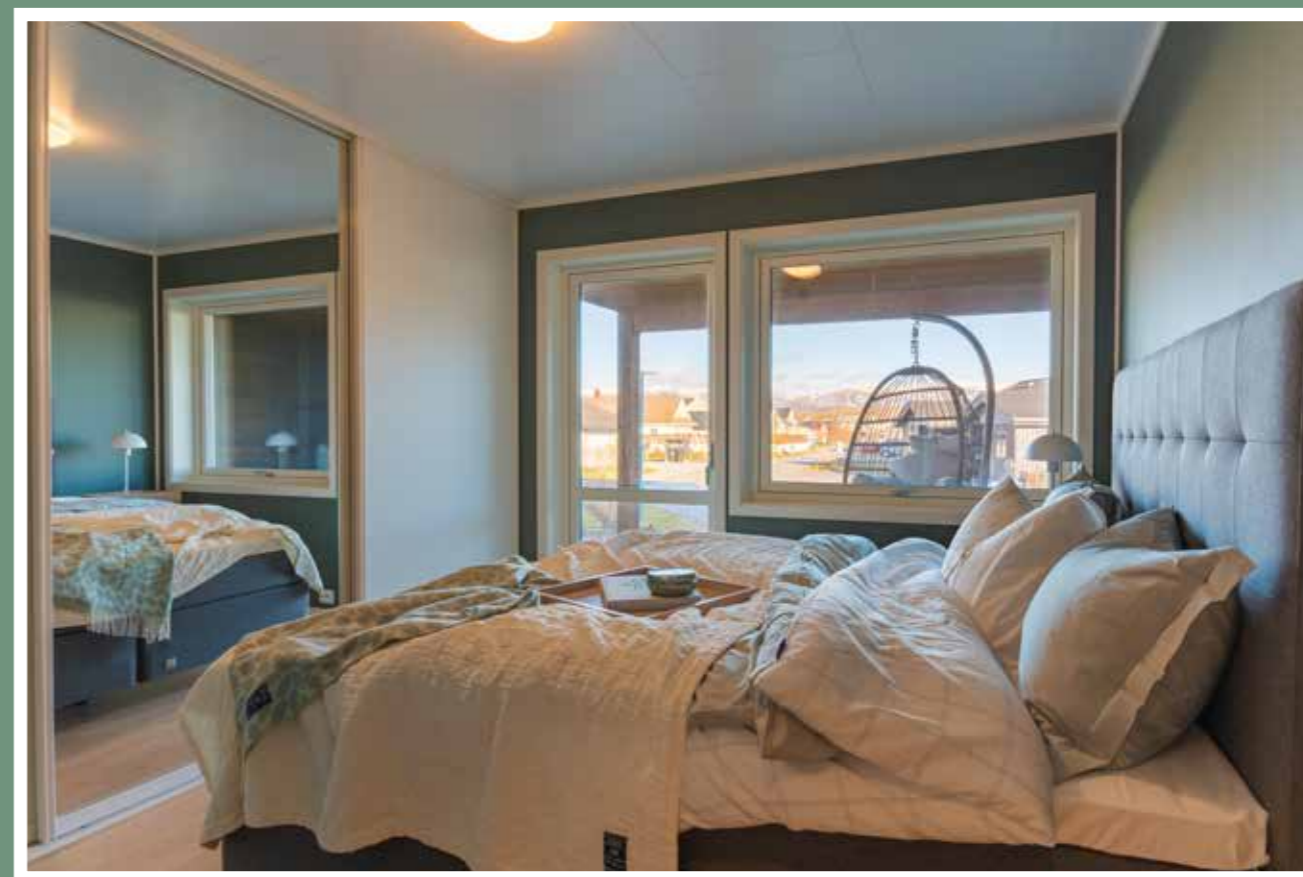
Med to bad i boligen blir hverdagen enklere. Gulv med varmekabler gir en lun komfort, og våtromsplater gir et tidløst og stilrent uttrykk. Inventar består av dusjkabinett, vegghengt toalett og heldekkende servant med underskap, benkeplate og overskap.

Baderomsinnredning leveres i samme modell som kjøkken, i fargen Vicenza eik, fra Nygård. På hovedbadet er det også opplegg for vaskemaskin.



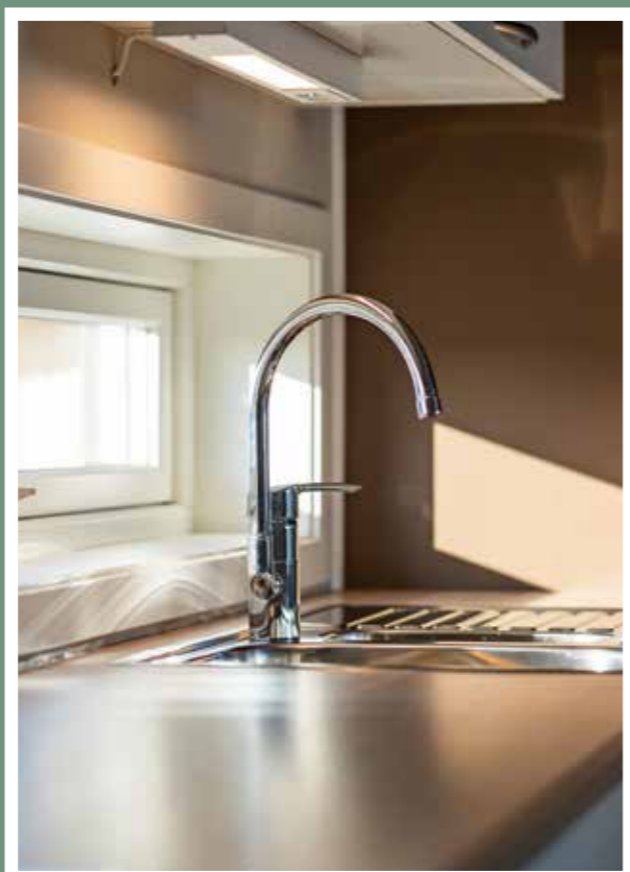
Tre soverom og to bad – rom for hele familien.

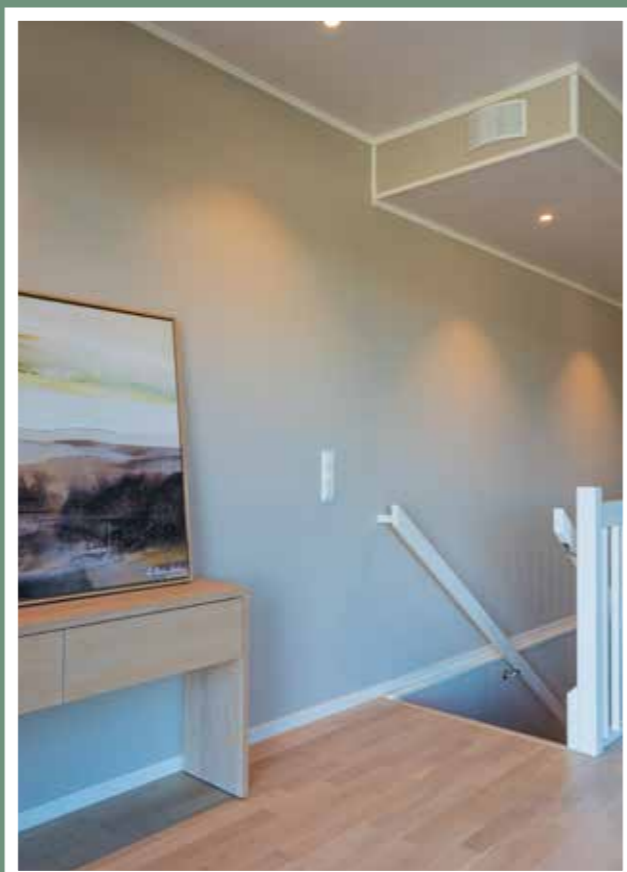
Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme



Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

Illustrasjonsfoto av tilsvarende bolig - avvik kan forekomme

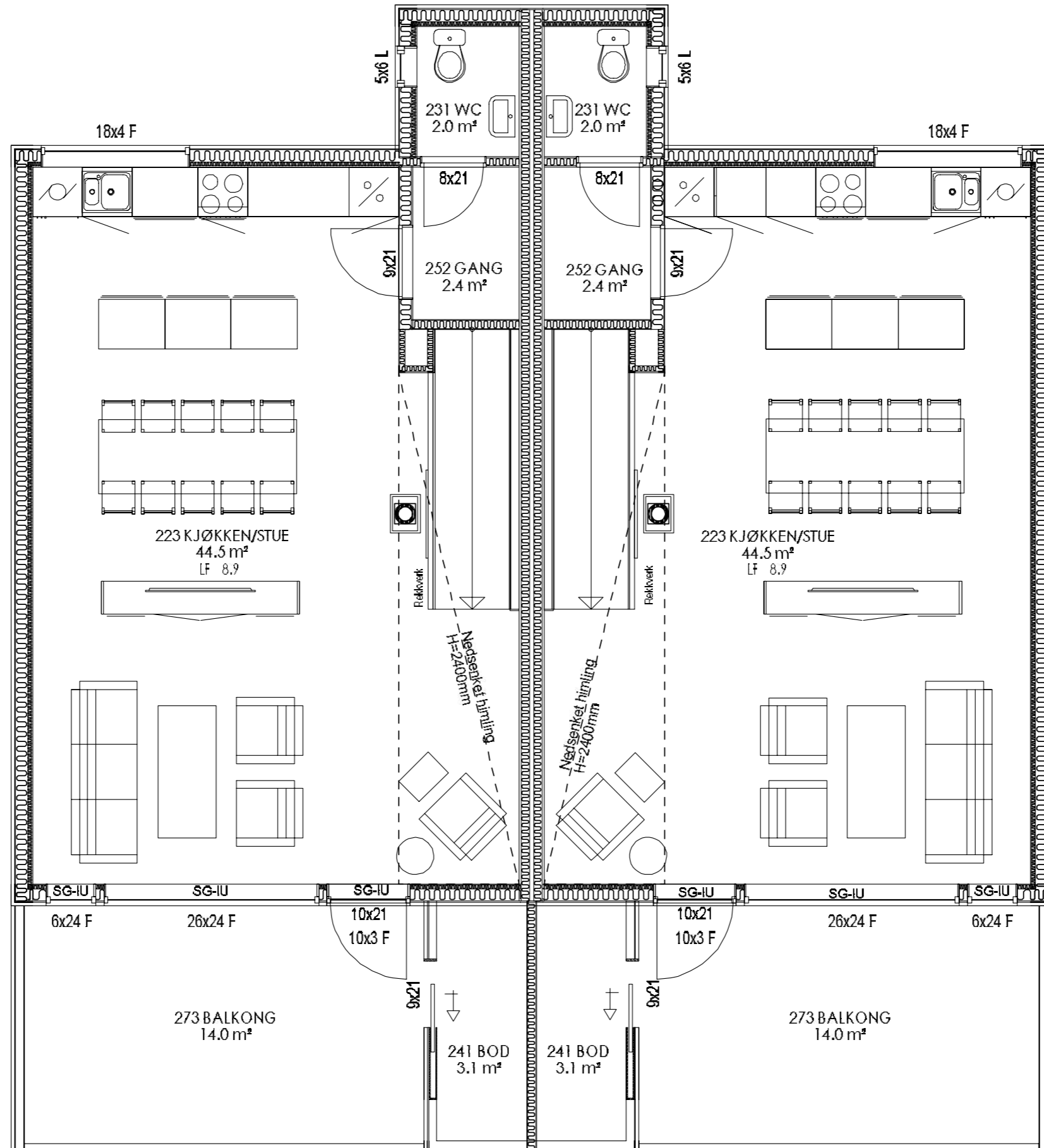






# TOMANNSBOLIG

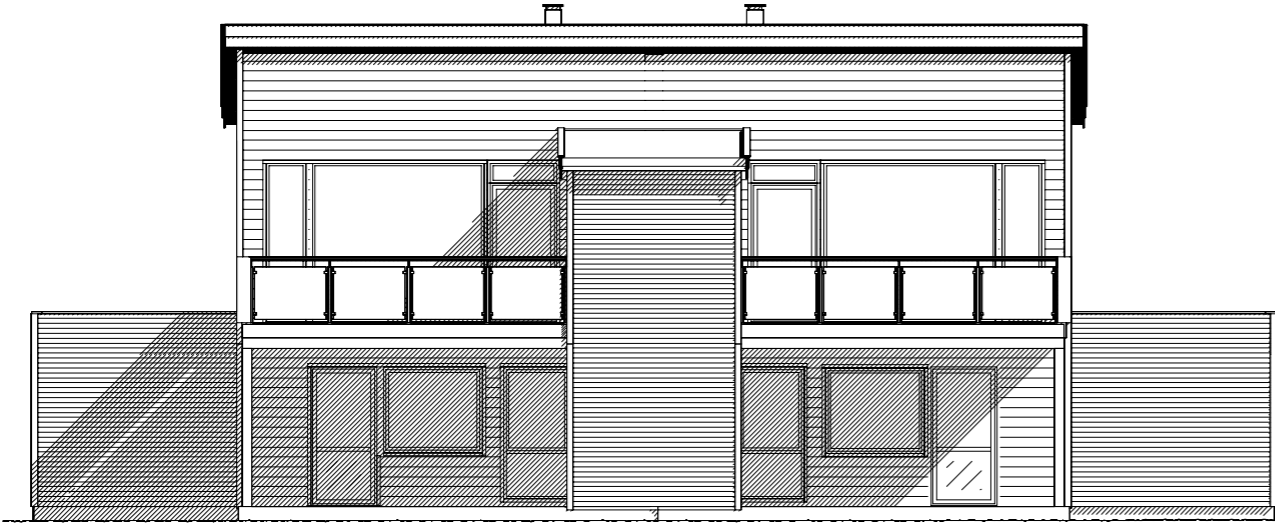
## Plantegning A02



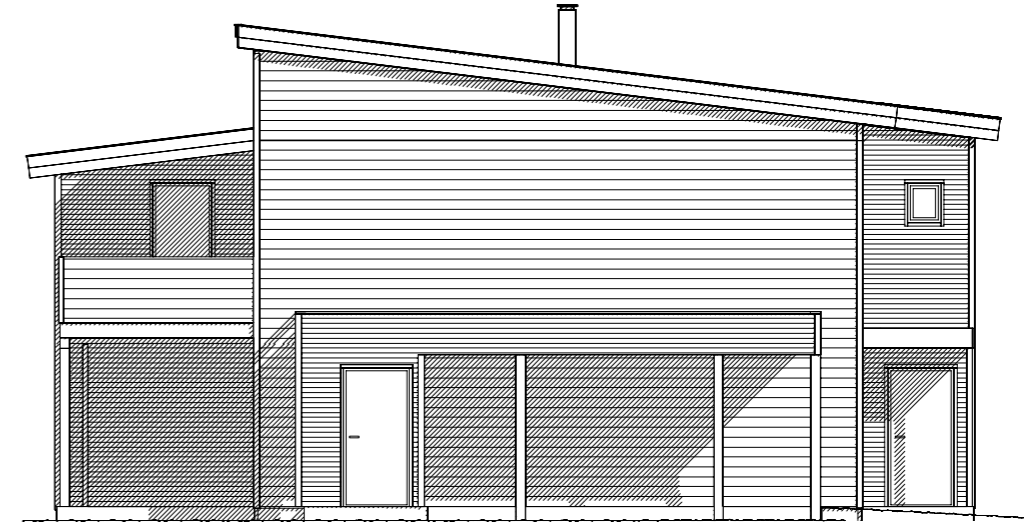
# TOMANNSBOLIG

Plantegning A05

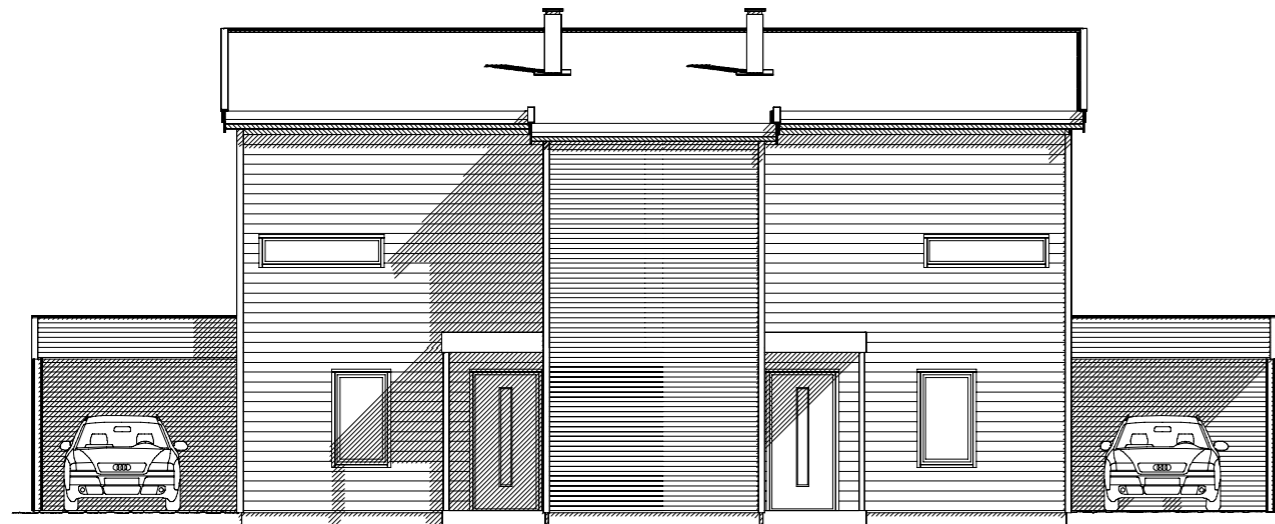
DATA DESIGN SYSTEM



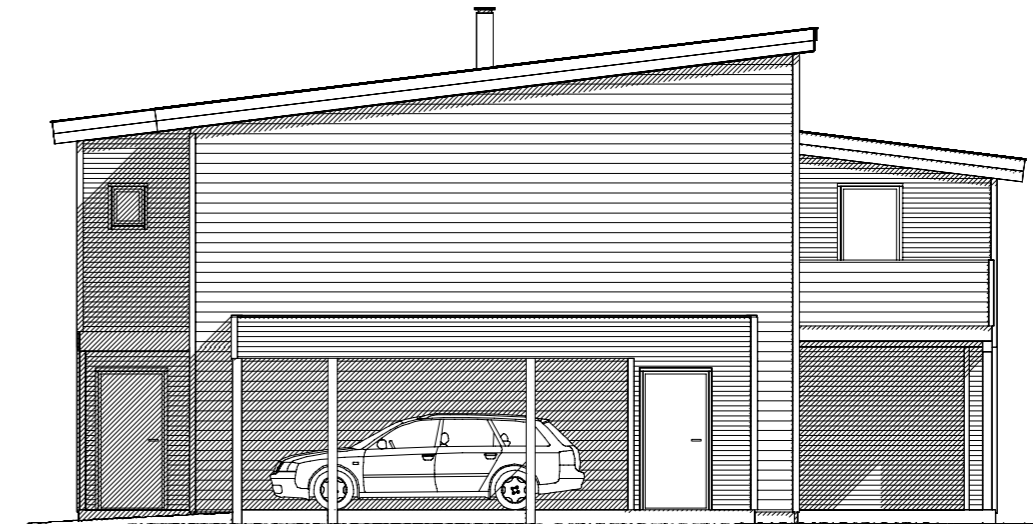
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

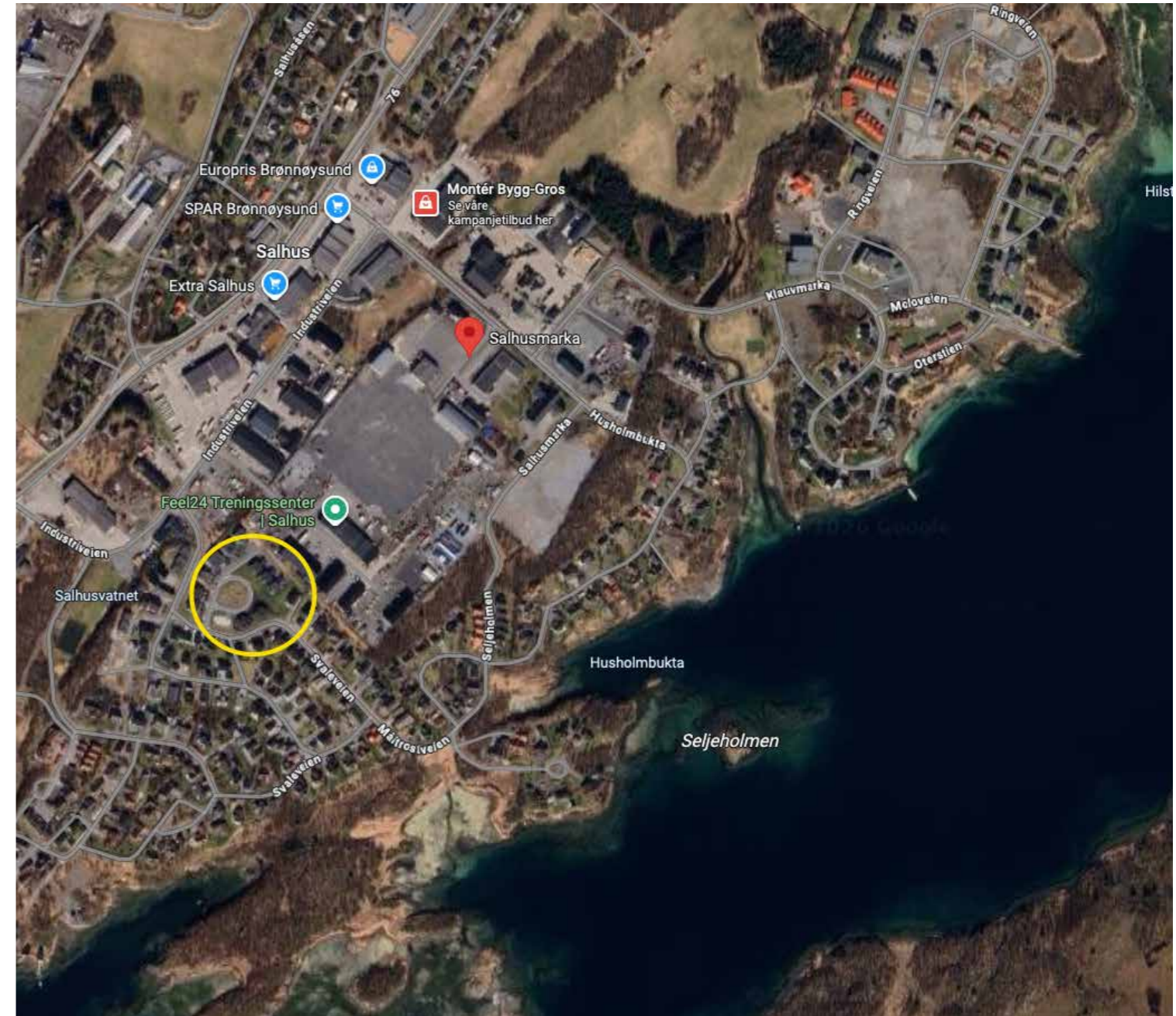
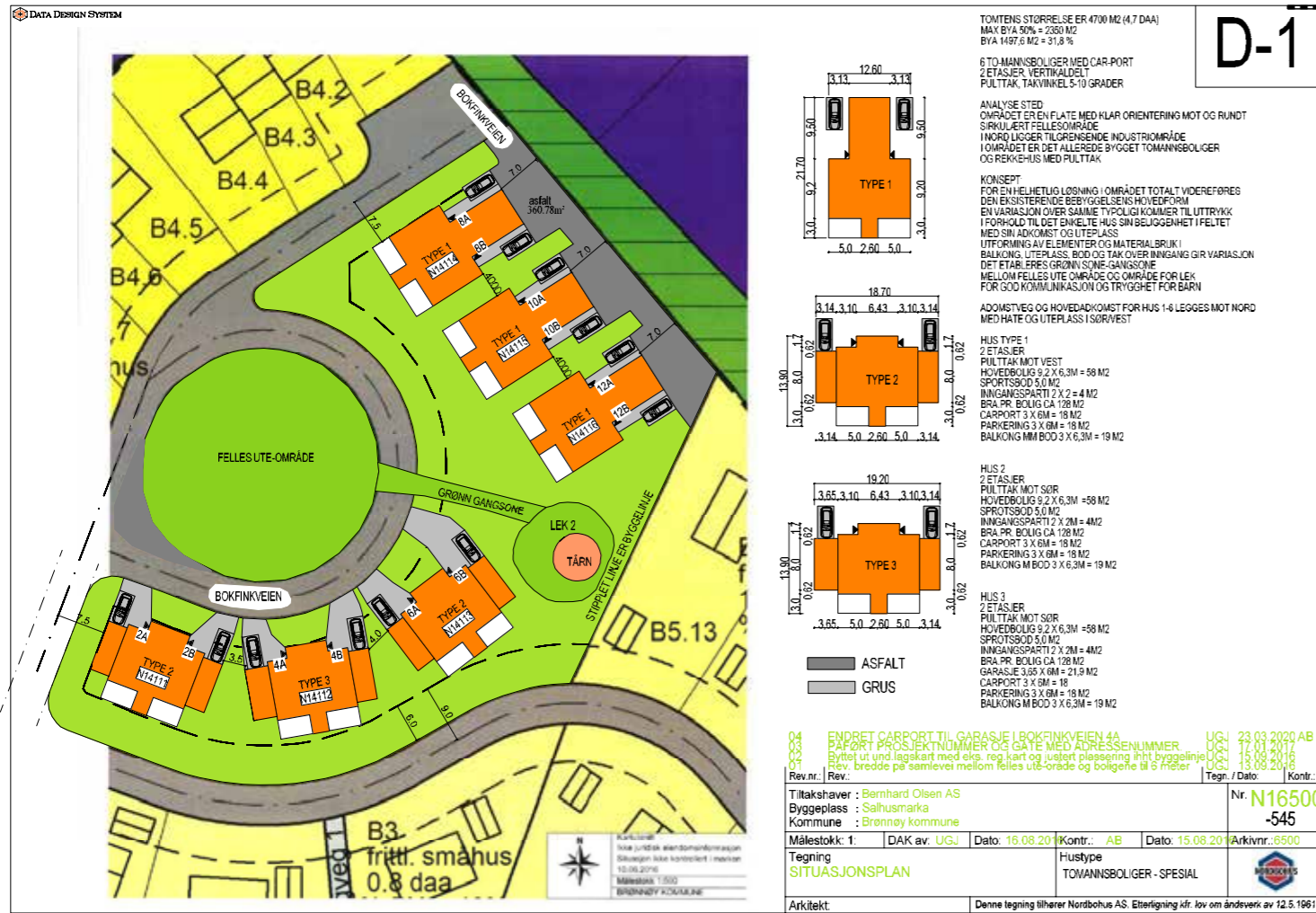


FASADE MOT VEST

Rev.nr:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS		Nr. A05	
Byggeplass : Salhusmarka, Brønnøysund		HUS 7-12	
Kommune : Brønnøy		Arkivnr.:17615-2	
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 06.06.16	Kontr.: MAB
Tegning FASADER		Dato: 06.06.16	
Arkitekt:		Hustype VILLA LILLA VAR.	
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			

# SITUASJONSPLAN BOKFINKVEIEN

# KARTUTSNITT BOKFINKVEIEN



# BYGGE- OG FINANSIERINGSMODELL

## BOKFINKEN BORETTSLAG



Fellesgjelden er basert på 5,15% flytende rentesats pr. 01.02.26, og er beregnet med en løpetid på 40 år hvorav de første 10 år er avdragsfrie. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING. Det tas forbehold om finansieringstilsagn fra bank. Omkostninger for stifting etc. tilkommer med kr 20.000,-

13.02.2026

50/50

Leilighet	Adresse:	Bolignr.	ANDEL NR	Type leil.	Innskudd (ikke inkl. i finanskostn.) BRA	Andel	Kjøpesum	Kostnader pr. måned					Fellesgjeld	Totalpris	
								Fellesutg. finans (Renter og avdrag av fellesgjeld)	Fellesutg. drift	Brutto fellesutgifter	Netto snitt fellesutgifter (22% skattefradrag)	Brutto fellesutgifter 11 - 40 år			
	Bokfinkveien	2 A	1	4-roms leilighet over 2 etg.	128	kr 2 375 000	kr 5 000	<b>kr 2 380 000</b>	kr 10 193	kr 4 654	<b>kr 14 847</b>	kr 12 604	kr 17 717	kr 2 375 000	<b>kr 4 755 000</b>
	Bokfinkveien	2 B	2	4-roms leilighet over 2 etg.	128	kr 2 375 000	kr 5 000	<b>kr 2 380 000</b>	kr 10 193	kr 4 654	<b>kr 14 847</b>	kr 12 604	kr 17 717	kr 2 375 000	<b>kr 4 755 000</b>

## BYGD FOR Å VARE – ENESTE HUSLEVERANDØR MED GODKJENNING FRA SINTEF BYGGFORSK

Når du velger et hus fra Nordbohus, velger du kvalitet.

Nordbohus sitt byggesystem er teknisk godkjent av Sintef Byggforsk – en økt trygghet for deg. Sintef Byggforsk har gått god for at systemet tilfredsstiller lovverket, slik at konstruksjonen på huset og materialene som brukes møter myndighetenes krav til slikt som styrke, varmeisolasjon og miljø.

Disse kravene kan for eksempel være at huset tåler mye snø på taket, at det står støtt når høststormene herjer, at det er brannsikret eller godt nok isolert for vinterkulda.

At Nordbohus er "bygd for å vare", gjenspeiler seg også i hvilke byggevarer vi anvender. Kjente og solide produsenter er nøye valgt ut for å tilfredsstille både våre og myndighetens strenge krav til kvalitet. I tillegg setter vi vår ære på spill, og lover høyt og hellig at våre boliger er "bygd for å vare" av lokale og dyktige Nordbohusforhandlere.

## GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG FRA NORDBOHUS BERNHARD OLSEN AS

Nordbohusforhandlere har lokal kunnskap som er samlet gjennom mange år som lokale tømrere og håndverksbedrifter.

Kunnskapen vår om lokale forhold gjør at vi kan bygge enda smartere og enda bedre. Vi vet når solen står høyest på himmelen på åsen, vi vet hvor barneskolen ligger og hvor langt det er å kjøre til idrettshallen. Vi vet hvor tømmeret kommer fra og hvordan det best anvendes når vi bygger for innlandsklima eller ved sjøen.

Bernhard Olsen har lang fartstid og ble etablert i Mo i Rana i 1974. Siden den gang har vi stadig utvidet virksomheten, og har i dag også et eget avdelingskontor i Brønnøysund med prosjektleder og dyktige tømrere.

### Kortreiste elementer produsert i fabrikken lokalt

I vår moderne fabrikk i Mo i Rana produseres takstoler og elementer til alle våre bygg. Dette gjør fraktetappen fra fabrikk til din boligtomt kort og effektiv. Vi utfører nybygg som eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger og leilighetsbygg. I tillegg driver vi med prosjektutvikling, både i egenregi og for andre eiendomsselskap.

Våre dyktige tømrere har fokus på kvalitet og tar kundens behov på alvor. Koordinering av andre fagområder som rørlegger, flislegger og elektriker skjer gjennom våre byggeledere. Vi tar hånd om hele byggeprosessen fra A til Å.



### TA KONTAKT MED

Bjarne Nyrud

Tlf: 975 12 544

E-post: [bjarne.nyrud@bernhard-olsen.no](mailto:bjarne.nyrud@bernhard-olsen.no)





# LEVERANSEBESKRIVELSE PROSJEKT

## 1. Prosjektets art og omfang

Siste enhet i Bokfinkveien BRL som denne beskrivelsen omhandler er 1 stk. tomannsboliger på to plan med tilhørende carport og bod. Boligene bygges i flotte omgivelser på Salhus i Brønnøysund.

## 2. Leveransestandard fellesareal

### a. Generelt

Fellesareal defineres som areal som ikke er innenfor leiligheten og garasjens eksklusive areal.

- Veier
- Parkeringsareal
- Utenomhus arealer
- Avfallshåndtering

### b. Parkering

For hver tomannsbolig er det avsatt to gjesteparkeringer i tillegg til en carport pr leilighet. Pareringsarealer leveres med toppdekke av grus.

### c. Vei, gårdsplass

Vei, gårdsplass opparbeides. Planlagte områder er vist på situasjonsplan. Avvik areal som følge av terrengtilpassing kan forekomme. Veier/gårdsplass leveres med toppdekke av grus.

### d. Plen

Plen planeres og sås i. Planlagte områder er vist på situasjonsplan. Avvik areal som følge av terrengtilpassing kan forekomme.

### e. Naturtomt, skråareal og støttemur

Område som på situasjonsplan er merket som naturtomt/skrått terreng vil det ikke bli isådd plen. Området vil bli benyttet til terrengtilpassinger og vil på sikt fremstå som en naturtomt. Støttemurer kan forekomme der det pga. helning er nødvendig.

### f. Avfallshåndtering

Det vil bli avsatt plass til avfallshåndtering som skal betjene hele borettslaget på sikt.

### 3. Bolig og garasjer/carporter

#### a. Innledende presiseringer

Alle Nordbohus bygges i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, ajourført med siste endringer 11. juni 2018.

Utstyr som er stiplet på kontraktstegninger inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er stiplede konstruksjonsløsninger. For eksempel limtredragere.

Generelt angående leveranseinnholdet:

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.

Fremføring av tekniske installasjoner:

Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr, ståldragere og eventuelt stålpipeline. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeidstegninger som følger boligen.

Uttørking av bygg:

Uttørking av byggfuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Trebaserte materialer i underlag, og plateprodukter vil kunne krympe noe, og oppsprekking av plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av uttørkingen. Dette må påregnes og er ikke en reklamasjonssak.

Vinduer i en moderne bolig:

Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim.

Kjøling av boligen:

For å ha et lavest mulig elektrisk energibruk til kjøling av deres bolig i perioder med mye sol og høy utetemperatur, er det lagt til grunn at boligen gjennomluftes med gjennomtrekk gjennom åpne vinduer/dører. Solavskjerming er ikke en del av leveransen, men kan leveres mot et tillegg i prisen.

Heksesot:

Heksesot har sammensatte årsaker, hvor både bruken av boligen og andre forhold kan spille inn. Boligens FDV dokumentasjon gir mer detaljert informasjon angående dette. God ventilasjon i boligens to første driftsår er et viktig bidrag for å unngå dette.

Skjeggkre:

Nordbohus, som boligselger, kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. Se også eget vedlegg.

FDV dokumentasjon:

Ved overtakelse av bolig så vil Leverandøren overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Tiltakshaver må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot.

#### b. Fundamentering/golv

Golv leveres forskriftsmessig med nødvendig isolering, radonsperre, støpt plate og fundamentert ringmur er inkludert i leveransen. Overflater på støpt plate, slik som flis, parkett og belegg inngår ihht. romskjema.

#### c. Etasjeskiller

- i. Se romskjema for innvendige overflater.
- ii. Etasjeskille består av (ovenfra og ned): Overflate, gulvsponplate, gulvbjelke, isolasjon, nedforings-lekt og himlingsplate.
- iii. Lydisolerende etasjeskille over boenhet består av (ovenfra og ned): Overflate, gulvsponplate, gipsplate, trinnlydisolerende materiale, slisseplate, gulvbjelke, isolasjon, lydbøyle, nedforingslekt, og himlingsplate.

#### d. Yttervegger

- i. Se romskjema for innvendige overflater.
- ii. Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning grunnet med to strøk maling/beis, utlekting, vindspærre, isolert bindingsverk, dampspærre, isolert utforing og veggplate.
- iii. I yttervegger av tre i våtrom brukes ikke dampspærre.
- iv. Yttervegger i sokkel med isolasjonsblokker av EPS, lektes ut, isoleres og kles med veggplater.
- v. Utvendige boder er uisolert og uten innvendig kledning.

#### e. Innvendige vegger

- i. Se romskjema for innvendige overflater.
- ii. Innvendige skillevegger leveres med 50mm isolasjon og veggplater på begge sider.
- iii. Vegger mellom boenheter (lydvegger) over terreng leveres med dobbelt bindingsverk, isolasjon og 2 lag veggplater mot hver leilighet.

## f. Takverk

- i. Se romskjema for innvendige overflater.
- ii. Som skråtak leveres: kombinert undertak og vindsperre, sløyfe-og lekter, platetak og nødvendig beslag. Til himling leveres isolasjon, dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.
- iii. For takvinkler under 10 grader over boligrom leveres: Takbjelker, isolasjon, vindsperre, lekter for kryssløfting, taktro og tekning med asfalttakbelegg eller takfolie. Til himling leveres dampspærre, nedforingslekter og himlingsplater.
- iv. Som flate tak over boligrom leveres: Takbjelker, taktro av plater, dampspærre, isolasjon i henhold til varmetapsberegning og 2-lags tekking. Trelemmer leveres der tegning viser takterrasse. Til himling leveres isolasjon, nedforingslekter og himlingsplater.
- v. På taket leveres stigetrinn fra raft til pipe, samt snøsikring i henhold til forskriftskrav. Feieplattform leveres i henhold til forskriftskrav.

## g. Vinduer

- i. Vinduer leveres fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) i henhold til fasadetegning.

## h. Dører

- i. Ytterdører leveres fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) i henhold til husbeskrivelse/fasadetegning. Dørblad leveres med sylindrelås og vrider. Type: Hovdeby hvit fra Bygg1.
- ii. Balkongdører leveres fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) og i henhold til fasadetegning.
- iii. Der tegningen viser garasjeport, leveres denne fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) og med nødvendige beslag. Elektrisk portåpner er ikke inkludert.
- iv. Innvendige dører er fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) med flat terskel. Dørene leveres med låskasse og vrider. Type: Sletten lett type innerdør.

## i. Trapper

- i. Innvendige trapper leveres med åpne trinn. Trinn leveres i lakkert furu med eiketoning. Vanger, rekkverk og håndlist på vegg leveres hvitgrunnet. Type: Åpen Stryn

trapp Fjord med hvite vanger (Bomull S0502Y) og beiset furu trinn.

- ii. Utvendige trapper, ramper, plattinger/terrasser med tilhørende rekkverk leveres i henhold til kontraktstegninger med trykkimpregnerte bjelker og terrassebord

## j. Balkonger og verandaer

- i. Balkonger og verandaer av tre leveres med trykkimpregnerte bjelker og terrassebord, uten tekking og underkledning. Rekkverket leveres i henhold til fasadetegning.

## k. Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning

- i. For alle boliger er det utarbeidet en innredningspakke. Denne inneholder kjøkken, bad fra Någård og elektrolux hvitevarer. Garderober leveres fra Rival. Innredningspakken fremkommer i eget vedlegg.

## l. Foringer, listverk, limtre, festemateriell

- i. Foringer og slette listverk til vinduer og dører, samt slette listverk til gulv og tak i alle boligrom leveres fabrikkmalt i hvit farge (Bomull S0502Y) og med synlige spikerhull. Dimensjon: 12\*58 mm og 21\*34 mm.

## m. Ildsted og pipe

- i. Pipe utføres i stål i samsvar med tegninger.
- ii. Brannvegg i tilknytning til ildsted utføres enten i mur eller som brannmurpanel.
- iii. Som ildsted leveres peisovn ferdig tilkoblet pipe. Glassplate foran ildstedet er inkludert. Type: Nordpeis Duo 5 med ventilert stålpipe.

## n. Brannvernustyr

- i. Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til forskriftskrav.

## o. Takrenner og pipebeslag

- i. Takrenner leveres som aluminium med farge tilpasset boligen.
- ii. Pipebeslag leveres i henhold til tegning.
- iii.

#### p. Ventilasjonsanlegg

- i. Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering.
- ii. Til tak leveres takhatt for lufting av avløp.

#### q. Sanitære installasjoner

- i. Generelt: Sanitære installasjoner leveres komplett, inkl. bunnledninger med oppstikk og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr.
- ii. Kjøkken  
1 stk blandebatteri på oppvaskbenk. Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
- iii. Bad  
Dusj på vegg med termostatstyrt blandebatteri. Blandebatteri for baderomsservant. Wc gulvmontert eller vegghengt ihht. tegning. Bad tilrettelagt for vaskemaskin leveres med kran og avløpstrakt. Dusjkabinekk/dusjvegg ihht. tegning.
- iv. WC  
Servant med blandebatteri og gulvmontert eller vegghengt wc ihht. tegning.
- v. Vaskerom  
Skyllekar med blandebatteri. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Ved kombinert bad/vaskerom inngår ikke skyllekar med blandebatteri og avløp.
- vi. Standard  
Sanitærutstyret leveres i hvit farge. Blandebatteri og tappekraner er forkrommet.
- vii. Bereder  
120-200 liter varmtvannsbereder plassert i henhold til kontraktstegning.
- viii. Frostsikker tappekran.

#### r. Elektriske installasjoner

- i. Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling. I lyd-/branncelle-begrensede vegg og himling, samt på murte og støpte vegger/tak legges åpen installasjon.
- ii. Utstyr : Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter leveres i henhold til NEK400, norm for elektriske installasjoner. Materiellet leveres i hvit utførelse. Vi gjør oppmerksom på at det er pålagt med komfyrvakt som vil være synlig/skjult avhengig av valgt kjøkkenventilator.
- iii. Det leveres komplett ringeanlegg, utvendig tilknytningsskap, sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.
- iv. Nødvendige lysarmaturer, varmekabler i golv våtrom, og panelovner i boligrom inngår.

### 4. Eventuelle endringer i leveranse

- a. Eventuelle endringer til denne beskrivelse angis i dette eller i eget dokument, som også inngår som bilag til kontraktsdokument.
- b. Arbeid som ikke inngår i vår kontrakt/leveranse må vente til boligen er overlevert. Slike arbeider kan være, bygging av garasje, terrasser og lignende.

### 5. Toleranser

- a. Utførelsen leveres i henhold til toleranser som normalkrav i NS 3420 Del 1:

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhetstoleranse	Parkett og fliser	B
	Innvendig kledning	C
	Himling	C
	Utvendige fasader og yttertak	D
Retningstoleranse	Himling	C
	Innervegger	C
	Utvendige fasader og yttertak	D

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

- i. Overflatebehandling av gipsplatekledninger utføres i henholdt til NS3420 Del T:  
Primærrom – estetisk klasse K2  
Sekundærrom – estetisk klasse K2

**ROMSKJEMA**

Hustype : Tomannsbolig  
 Oppdragsgiver : Bernhard Olsen AS  
 Prosjektnr : N25200 Leilighet 2Aog2B (BRA131,7 m2)  
 Tiltakshaver : Bernhard Olsen AS  
 Byggeadresse : Bokfinkveien BRL

Romnr.	Romnavn	Areal	Overflate gulv	Overflate vegg	Overflate himling
223	Stue/kjøkken	40,6	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 12290 Antwerpen Beige Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
112	Sov	7,0	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
111	Sov	10,5	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
113	Sov	6,8	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
153	Gang	13,5	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar: Varmekabel i golv	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
141	Bod	2,0	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
135	Bad/vaskerom	6,7	Overflate: Våtromsbelegg Fabrikat: Fibro Type/kvalitet: Normalkvalitet Farge: Kommentar: Varmekabel i golv	Overflate: Badetromsplater Fabrikat: Fibro Type/kvalitet: Ensfarget Farge: Warm Grey Kommentar: Ved lav luftfuktighet kan skjøter bli synlige.	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
149	Teknisk	2,1	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige Kommentar:	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te Kommentar: Farge kan endres tidlig i prosessen	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit Kommentar:
252	Gang	2,4	Overflate: Vinyl Fabrikat: Golvabia Type/kvalitet: Mawwear - korkvinyll Farge: EK Greige	Overflate: Walls2Paint Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: Jotun 1876 - Hvit TeV/itt Te	Overflate: Malt fiberplate, format 60x120 Fabrikat: Type/kvalitet: Farge: NCS-S 0502-Y Std Hvit

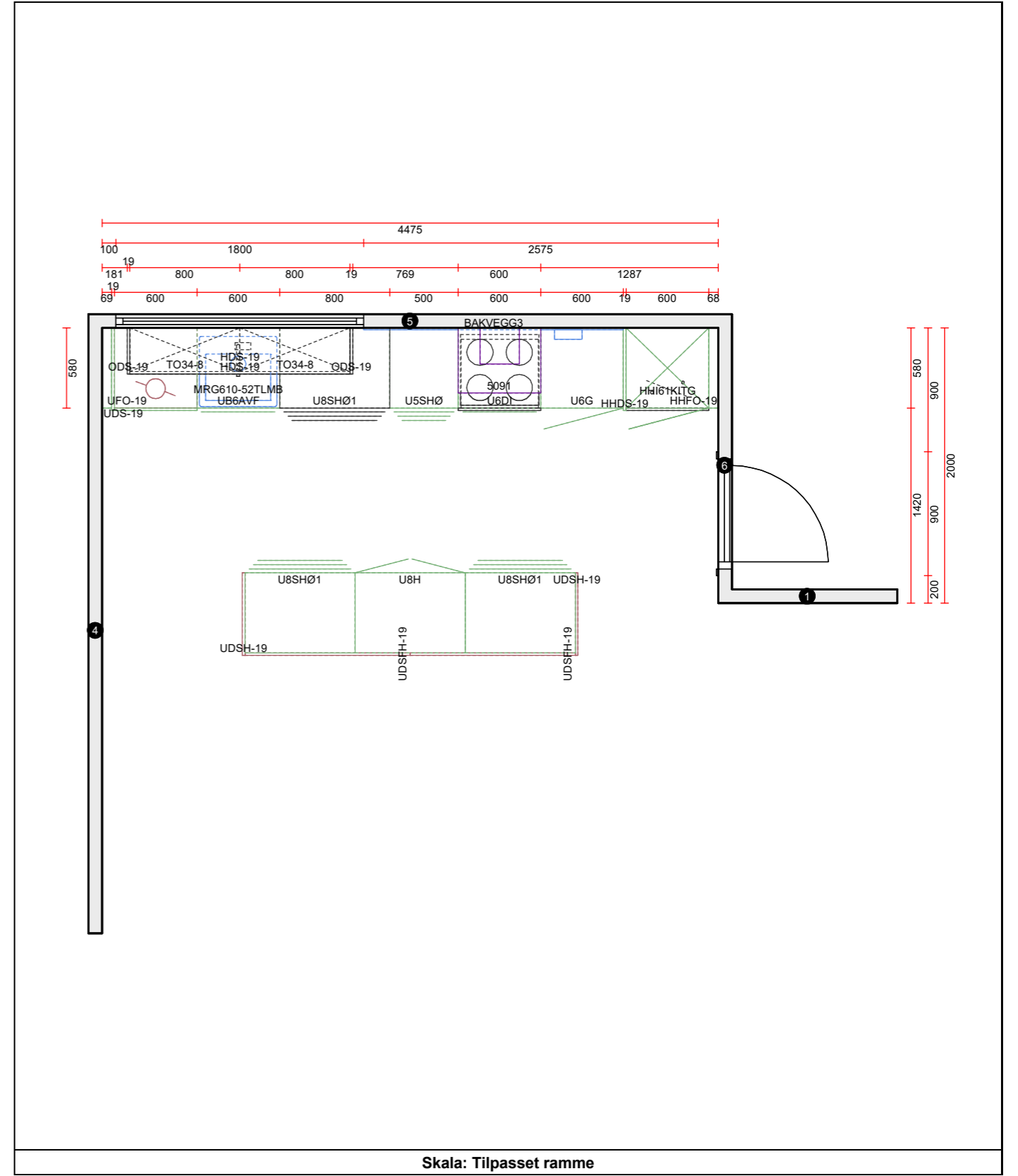
Romskjema

N25007 - Leveranseskisse-romskjema

1 av 3

Plantegning: 7523/1/1 Kjøkken - Std.kjøkken  
 Prosjekt: BO AS, N14113 SALHUSMARKA

Skrevet ut: 09.02.2026



**Nygård 2026**  
 Kjøkken  
 Vollen

**XL Bygg Bernhard Olsen as**  
 Håndverksgata 7, 8610 MO I RANA  
 Telefon: 95307651 Mobil: Faks:  
 Organisasjonsnr.:  
 E-Mail: wenche@bernhard-olsen.no  
 Hjemmeside:

**Kunde:**  
 BO AS, N14113 SALHUSMARKA  
 BOKFINKVEIEN,  
 8900 BRØNNØYSUND  
 Tlf Tlf.priv.  
 Mobil 41351154 Faks  
 E-Mail malin.westman@bernhard-olsen.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas  
 Selger: Rødfjell, Wenche

## Elementliste

### Nygård 2026

<b>Kjøkken</b>	: Vollan
Utførelse skrog	: Hvit med hvit forkantlist
Utførelse forkant	: Samme som skrog
Utførelse dør	: Dekor Trestruktur
Fargebehandling dør	: 114 Brown Casella Eik - stående struktur
Utførelse dekk-/finerte sider	: Samme som dør
Fargetillegg	: Ingen
Standardprodukter	: STANDARD
Benkeplate	: Laminat m/rettkant
Utførelse benkeplate	: 157 TERRAZZO CREME
Benkeplate tykkelse	: 30mm
Sokkel	: Dekor
Utførelse sokkel	: 114 Brown Casella Eik
Dekksider/søylor	: Laminat struktur
Utførelse tilbehør	: 114 Brown Casella Eik

### Røros Hetta

<b>Røros</b>	: Røros Hetta
Ventilasjon	: Normalventilasjon

### Franke KS Norway

<b>Vasker og tilbehør</b>	: Franke
---------------------------	----------

## Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	UFO-19	Frontforing benk Bredde = 69		1,000	stk
2	UDS-19	Dekkside benk		1,000	stk
3	V73	Front til oppvaskmaskin 596x730 + 16 mm list Bredde = 600, Høyde = 740, Ombygd front		1,000	stk
4	UB6AVF	Oppvaskbenk m/søppelskuff		1,000	stk
4.1	DAMPLIST	Beskyttelseslist mot damp for oppvaskmaskin		1,000	stk
4.2	AVF6	Avfallsorterer f/treskuff. 3-delt sortering benk 600 mm		1,000	stk
5	U8SHØ1	Skuffeseksjon m/3 skuffer (2 høyskuffer)		1,000	stk
5.1	ANTI8	Antisklimatter til skuff i benk 800 mm		2,000	stk
5.2	PB8	Bestikkinnlegg i plast 800 mm		1,000	stk
6	U5SHØ	Skuffeseksjon m/3 skuffer (2 høyskuffer)		1,000	stk
6.1	ANTI5	Antisklimatter til skuff i benk 500 mm		2,000	stk
6.2	PBR5	Redskapsinnlegg i plast 500 mm		1,000	stk
7	U6DI	Drop-in benk		1,000	stk
8	U6G	Gryteskap m/1 dør, 2 rister	H	1,000	stk
9	HHDS-19	Dekkside høyskap.		1,000	stk
10	HHI61KITG	Høyskap med toppdør, for innebygd kjøll/ frys. Høyde 2123mm. Glidehengsel. Dør høyde 730 + 1097 + 287 mm. Kjøll høyde 1780mm..	H	1,000	stk
10.1	LFSS	Lufferist sokkel, stål		2,000	stk
11	HHFO-19	Frontforing høyskap (Høyde 2120 mm) Bredde = 68		1,000	stk
12	BAKVEGG3	Bakvegg tykkelse 12mm plm opp til 300mm høyde Bredde = 1888, Høyde = 300		1,888	m
13	ODS-19	Dekkside overskap. Høyde = 378		1,000	stk
14	HDS-19	Dekkside, høyskap. Bredde = 1600, Høyde = 19, Dybde = 335		1,000	stk
15	TO34-8	Toppoverskap 800 mm		1,000	stk
16	HDS-19	Dekkside, høyskap. Bredde = 1600, Høyde = 19, Dybde = 335		1,000	stk
17	TO34-8	Toppoverskap 800 mm		1,000	stk

Plantegning: 7523/1/1 Kjøkken - Std.kjøkken  
 Prosjekt: BO AS, N14113 SALHUSMARKA

Skrevet ut: 09.02.2026

## Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
18	ODS-19	Dekkside overskap. Høyde = 378		1,000	stk
20	UDSH-19	Dekkside benk fra gulv		1,000	stk
21	UDSFH-19	Dekkside benk bredde 597-1200 mm høyde 870 mm Dybde = 1200		1,000	stk
22	U8SHØ1	Skuffeseksjon m/3 skuffer (2 høyskuffer)		1,000	stk
22.1	ANTI8	Antisklimatter til skuff i benk 800 mm		3,000	stk
23	UDSFH-19	Dekkside benk bredde 597-1200 mm høyde 870 mm Dybde = 1200		1,000	stk
24	U8H	Arbeidsbenk m/2 dører, 2 hyller		1,000	stk
24.1	LTREB8	Lav trebakke 800 mm		1,000	stk
25	U8SHØ1	Skuffeseksjon m/3 skuffer (2 høyskuffer)		1,000	stk
25.1	ANTI8	Antisklimatter til skuff i benk 800 mm		3,000	stk
26	UDSH-19	Dekkside benk fra gulv		1,000	stk
28	TKANT	Tillegg for farget forkantlist på skrog		12,000	stk
500	LR3-61	Benkeplate lam. m/rett kant Dybde 610mm Lengde = 3788, Dybde = 610		3,788	m
501	LMR3	Benkeplate Lengde = 2458, Dybde = 659		2,458	m
502	LENO	Endelist		1,000	stk
503	LAMLIST	Laminatlist		6,230	m
504	SOFR24-19	Sokkel 2400 mm		3,000	stk

## Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
27	MRG610-52TLMB	114.0664.408 - MRG 610-52 TL, matt black,manuell, nedfelling Monterings type = Toppmontert		1,000	stk

## Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
19	5091	Rørshetta Helios B=60 Sort Bredde = 600, Høyde inkludert pipe = 800		1,000	stk

## Tilbehør

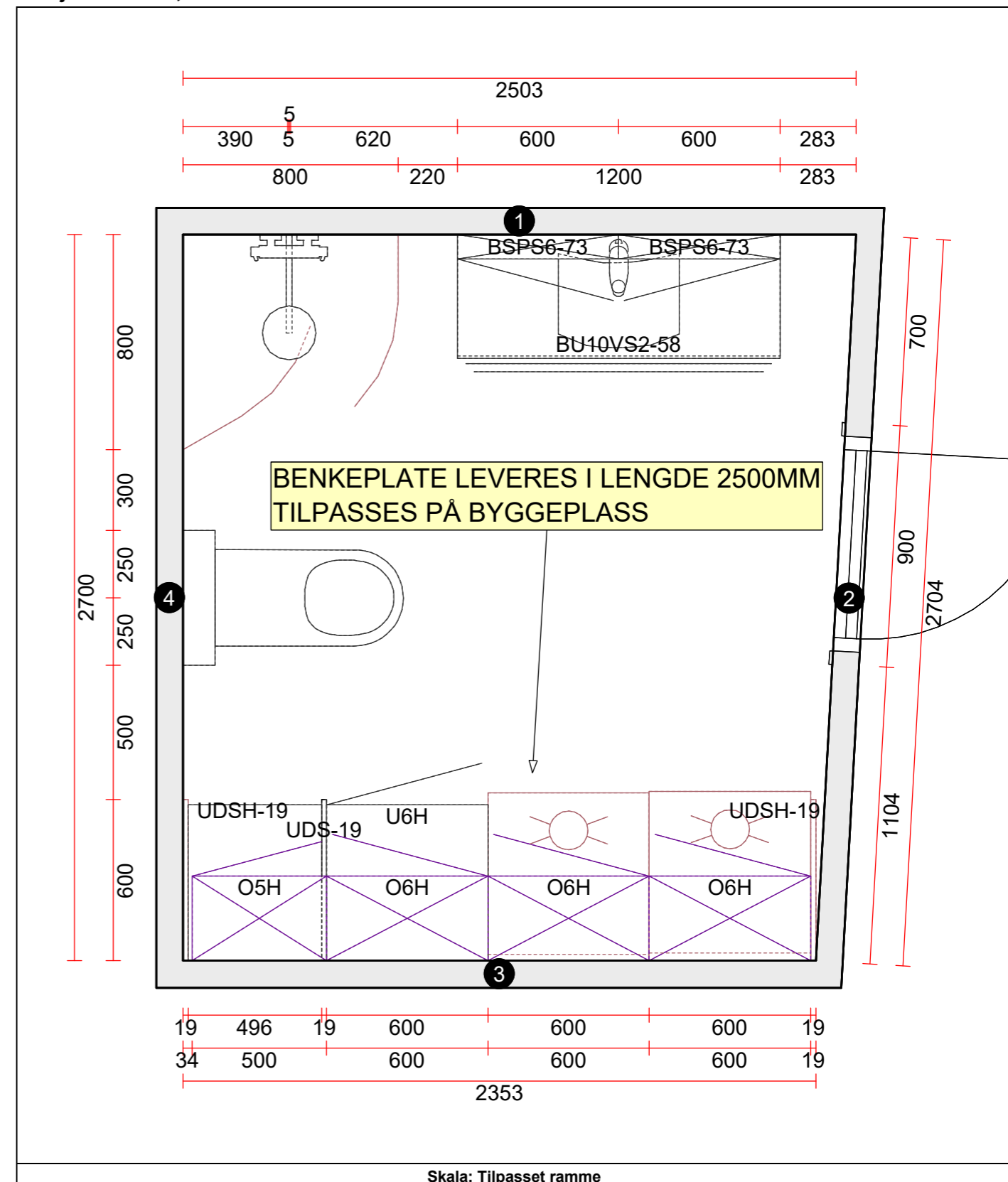
Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	351020-11	Handtag Riff cc128mm mattsvart		23,000	st



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Rødfjell, Wenche

Side:1 (1)



Skala: Tilpasset ramme

**Nygård 2026**

Bad  
 Vollan

**XL Bygg Bernhard Olsen as**  
 Håndverksgata 7, , 8610 MO I RANA  
 Telefon: 95307651 Mobil: Faks:  
 Organisasjonsnr.:  
 E-Mail: wenche@bernhard-olsen.no  
 Hjemmeside:

**Kunde:**  
 BO AS, N14111 SALHUSMARKA  
 BOKFINKVEIEN,  
 8900 BRØNNØYSUND  
 Tlf Tlf.priv.  
 Mobil 41351154 Faks  
 E-Mail malin.westman@bernhard-olsen.no

## Elementliste

### Nygård 2026

<b>Bad</b>	: Vollan
Utførelse skrog	: Hvit
Utførelse forkant	: Samme som skrog
Utførelse dør	: Dekor Trestruktur
Fargebehandling dør	: 114 Brown Casella Eik - stående struktur
Utførelse dekk-/finerte sider	: Samme som dør
Fargetillegg	: Ingen
<b>Standardprodukter</b>	: STANDARD
<b>Kjøkken</b>	: Vollan
Utførelse skrog	: Hvit med hvit forkantlist
<b>Benkeplate</b>	: Laminat m/rettkant
Utførelse benkeplate	: 412 TERAZZO GREY
Benkeplate tykkelse	: 30mm
<b>Sokkel</b>	: Dekor
Utførelse sokkel	: 114 Brown Casella Eik
<b>Dekksider/søyler</b>	: Laminat struktur
Utførelse tilbehør	: 114 Brown Casella Eik

### Lino

<b>Marmorin</b>	: .
-----------------	-----

## Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	BU10VS2-58	Underskap for vask med 1 høyskuff + skuff med ut-tak for rør 1200MM LENGDE Bredde = 1200, Ombygd front		1,000	stk
1.1	BUR	Utsparing skuff		1,000	stk
2	UDSH-19	Dekkside benk fra gulv		1,000	stk
3	U6H	Skapseksjon m/1 dør, 2 hyller	H	1,000	stk
4	UDS-19	Dekkside benk		1,000	stk
5	UDSH-19	Dekkside benk fra gulv		1,000	stk
6	BSPS6-73	Speilskap høyde 730 mm	V	1,000	stk
7	BSPS6-73	Speilskap høyde 730 mm	H	1,000	stk
8	O6H	Overskap m/1 dør, 2 hyller.	V	1,000	stk
9	O6H	Overskap m/1 dør, 2 hyller.	V	1,000	stk
10	O6H	Overskap m/1 dør, 2 hyller.	V	1,000	stk
11	O5H	Overskap m/1 dør, 2 hyller.	H	1,000	stk
13	TKANT	Tillegg for farget forkantlist på skrog		6,000	stk
500	LR3-61	Benkeplate lam. m/rett kant Dybde 610mm Lengde = 2353, Dybde = 600		2,500	m
501	SOFR24-19	Sokkel 2400 mm		1,000	stk

## Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
12	1512A1200+	A 1200+ SERVANT HELDEKKENDE HVIT		1,000	stk

## Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	351020-11	Handtag Riff cc128mm mattsvart		7,000	st

Perspektivtegning: 7523/2/1 Bad og vaskerom - std.levering  
 Prosjekt: BO AS, N14111 SALHUSMARKA

Skrevet ut: 02.03.2026



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Rødfjell, Wenche Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Salyer, Anette

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Salyer, Anette

Side:1 (1)

## VEDTEKTER

for Bokfinken borettslag org nr. 919 129 972

tilknyttet  
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 08.03.2017, sist endret av generalforsamlingen den 22.10.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Brønnøy kommune og har forretningskontor i Rana kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 1 av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 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.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på

boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 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.

### 6-2 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.

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Borettslaget kan ha individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Styret kan ha 3. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **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, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(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.

### **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 med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I

begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **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 fra generalforsamlingen.

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

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

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

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



BERNHARD OLSEN