



**Domusgaarden**

33 prosjekterte leiligheter midt i Odda sentrum





Domusgaarden





# Innhold

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| 01 | Ett nytt kapittel           |
| 03 | Enklere hverdag             |
| 05 | Beliggenhet midt i Odda     |
| 09 | Byen og naturen             |
| 13 | Fellesskap og sosiale soner |
| 21 | Takterrasse                 |
| 27 | Finn din type leilighet     |
| 41 | Økonomi og finansiering     |
| 42 | Spørsmål og svar            |



A man and a woman are embracing outdoors. The man, on the left, has grey hair and a beard, wearing a light blue button-down shirt. The woman, on the right, has blonde hair and is smiling, wearing a light blue and white checkered shirt. They are standing in front of a blurred background that appears to be a body of water and a distant shoreline under a soft, hazy sky.

# Ett nytt kapittel

# Din nye hverdag starter her

**Mer enn *bare* nye leiligheter –  
et sted å leve, trives og høre til.**

Midt i hjerte av Odda vokser Domusgården frem som et friskt pust i sentrumsbildet. Dette er ikke bare et byggeprosjekt med moderne og gjennomtenkte leiligheter; det er rammen rundt en enklere, mer sosial og komfortabel hverdag. Her bor du med alt du trenger like utenfor døren, samtidig som du blir en del av et trygt og trivelig bomiljø.



A woman with short, wavy grey hair is shown in profile, looking out of a window on the right. She is wearing a dark, short-sleeved top with a wide waistband and matching trousers. Her hands are clasped in front of her. The room is dimly lit, with light coming from the window, which shows some foliage outside. The background is a dark, textured wall. The overall mood is contemplative and serene.

Enklere hverdag

# Der hverdagen blir enklere

I Domusgården får du en moderne og lettstelt bolig, der du kan bruke mindre tid på vedlikehold og mer tid på det du har lyst til.

Med butikker, tjenester og møteplasser like i nærheten blir det meste litt enklere – og du får bedre tid til det som betyr noe. Som å lufte hunden.







Beliggenhet midt i Odda

This is an aerial architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a white facade with large, vertical glass windows and balconies. The rooftop terrace is a central feature, equipped with a green lawn, wooden decking, lounge furniture, and a pergola. The building is situated in a city environment, with various other buildings, streets, and parked cars visible in the background and foreground. The text 'Beliggenhet midt i Odda' is overlaid on the image, indicating its location in Odda.



# Der byen er en del av hverdagen

**I Domusgården bor du midt i hjertet av Odda, med alt du trenger like utenfor døren.**

Butikker, kaféer og servicetilbud finner du i umiddelbar nærhet. Det gjør hverdagen enkel og gir deg friheten til å la bilen stå, ta turen ut og bruke byen akkurat når det passer deg. Enten du skal gjøre unna daglige ærender, møte venner eller bare nyte folkelivet og fjorden, er veien alltid kort.





# Det du trenger - rett rundt hjørnet

Å bo sentralt handler ikke bare om avstander. Det handler om livskvalitet, fleksibilitet og følelsen av å ha alt tilrettelagt i hverdagen.

Odda er en by i god utvikling, med en sjarmerende blanding av historie, kaffekultur og nye tilbud. Når du bor midt i hjertet av byen, blir det naturlig å ta del i alt som skjer:

- **Kaféer og restauranter:** Møt venner til en uformell lunsj, nyt en god middag ute, eller ta søndagskaffen på din lokale favorittkafé.
- **Kultur og aktiviteter:** Med kort vei til kino, bibliotek, kulturhus og lokale arrangementer har du underholdning og opplevelser i umiddelbar nærhet.
- **Gode knutepunkt:** Både kollektivtransport og andre sentrale fasiliteter ligger i behagelig gangavstand.











# Byen og naturen





## Der det urbane liv møter mektig vestlandsnatur

I Odda slipper du å velge. Her bor du med byens tilbud rett utenfor døren, omkranset av storslåtte fjell, fosser og den blikkstilte Sørfjorden.



# Din vei ut i naturen.

**Tett på byens pulserende liv –  
og den mektige naturen rett utenfor**

I Odda er veien kort fra byliv til fjord, fjell og flotte naturopplevelser. Enten du vil gå en tur, sykle eller bare komme deg ut i frisk luft, ligger naturen alltid like i nærheten.







## Mellom fjord og fjell

Her rammes hverdagen inn av blikkstilte sjø, mektige fjellsider og frisk vestlandsluft. I Odda har du det storslåtte landskapet som ditt eget bakteppe – hver eneste dag.





# Fellesskap og sosiale soner



# Del verktøy og gode opplevelser

I Domusgaarden bor du sosialt og godt, med fine fellesrom og takterrasse som inviterer til å møtes, dele et måltid eller gjøre ting sammen.

Her har du ditt eget hjem – og fellesskapet rett utenfor døren







DOMUSGARDEN



## Der det er lett å møtes.

Fellesarealene gir rom for både spontane møter og planlagte stunder sammen. Ta en kaffe, del et måltid eller slå av en prat med naboen. Her kan du være sosial når du vil – og trekke deg tilbake når det passer deg.









# Drikke kaffe lenge.

I Domusgården er det lagt til rette for å være sammen. Her kan en kopp kaffe bli til en lang prat, og et tilfeldig møte til en hyggelig ettermiddag.

Med gode fellesområder og naboer like i nærheten er det enkelt å finne selskap når du ønsker det – og god tid til å nyte det.





## Rom for de gode øyeblikkene – hele året

I Domusgården er det innendørs fellesarealet utformet som en naturlig forlengelse av din egen stue. Dette er et raust, lyst og innbydende rom bygget for trivsel, deling og fellesskap – enten du vil samle storfamilien, arrangere nabokveld eller bare slappe av i trivelig selskap.









# Takterasse





# Dyrk fellesskapet.

På takterrassen er det rom for både gode samtaler og hyggelige stunder sammen.

Møt naboen over en kopp kaffe, inviter venner på besøk eller slå deg ned når noen allerede har funnet veien ut. Et naturlig møtested – med utsikten som bonus.











## Din bursdag med utsikt.

Når været spiller på lag, kan takterrassen bli rammen rundt de gode anledningene.

Samle familie og venner til bursdag, middag eller en liten feiring under åpen himmel – med god plass, frisk luft og utsikten som en del av selskapet.











# Finn din type leilighet





## 3 typer - fra kr 4.300.000



1 sov



2 sov



3 sov



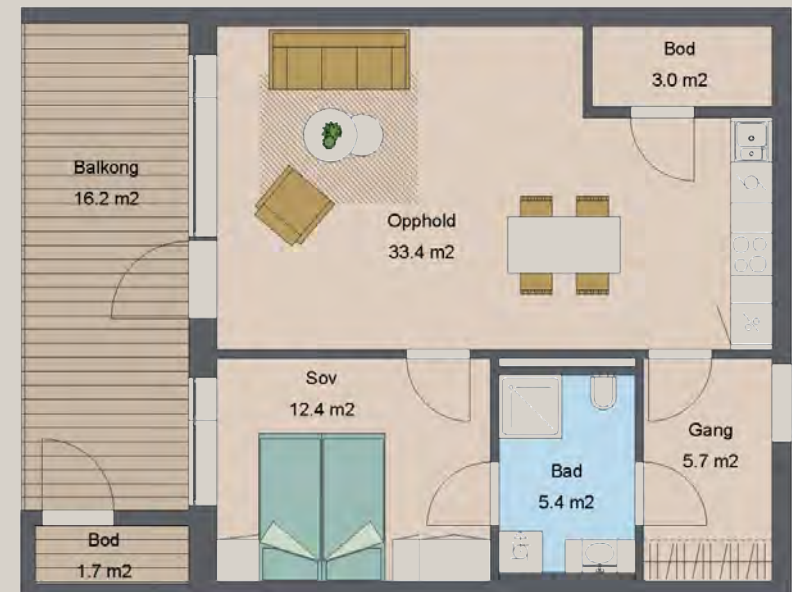


# 1 soverom

**Alt du trenger – på akkurat passe plass.**

En smart og lettstelt leilighet med gode, åpne løsninger og plass til det som betyr mest. Perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag og mer tid til å nyte livet – hjemme, i fellesarealene eller midt i byen.

BRA: Fra 62,8 m<sup>2</sup>  
PRIS: Fra 4 800 000











## 2 soverom

**Litt mer plass. Flere muligheter.**

Med to soverom får du fleksibiliteten til å innrede etter livet du lever. Ekstra plass til gjester, hjemmekontor eller hobbyrom – kombinert med romslige oppholdsarealer og gode løsninger for hverdagen.

BRA: Fra 84,5 m<sup>2</sup>  
PRIS: Fra 6 400 000











## 3 soverom

**God plass til livet.**

Her får du rom til både hverdager og besøk, med tre soverom og generøse oppholdsarealer. Et hjem for deg som ønsker ekstra plass, uten å gi slipp på fordelene ved en enkel og sosial hverdag i Domusgården.

BRA: Fra 90,5 m<sup>2</sup>

PRIS: Fra 6 850 000















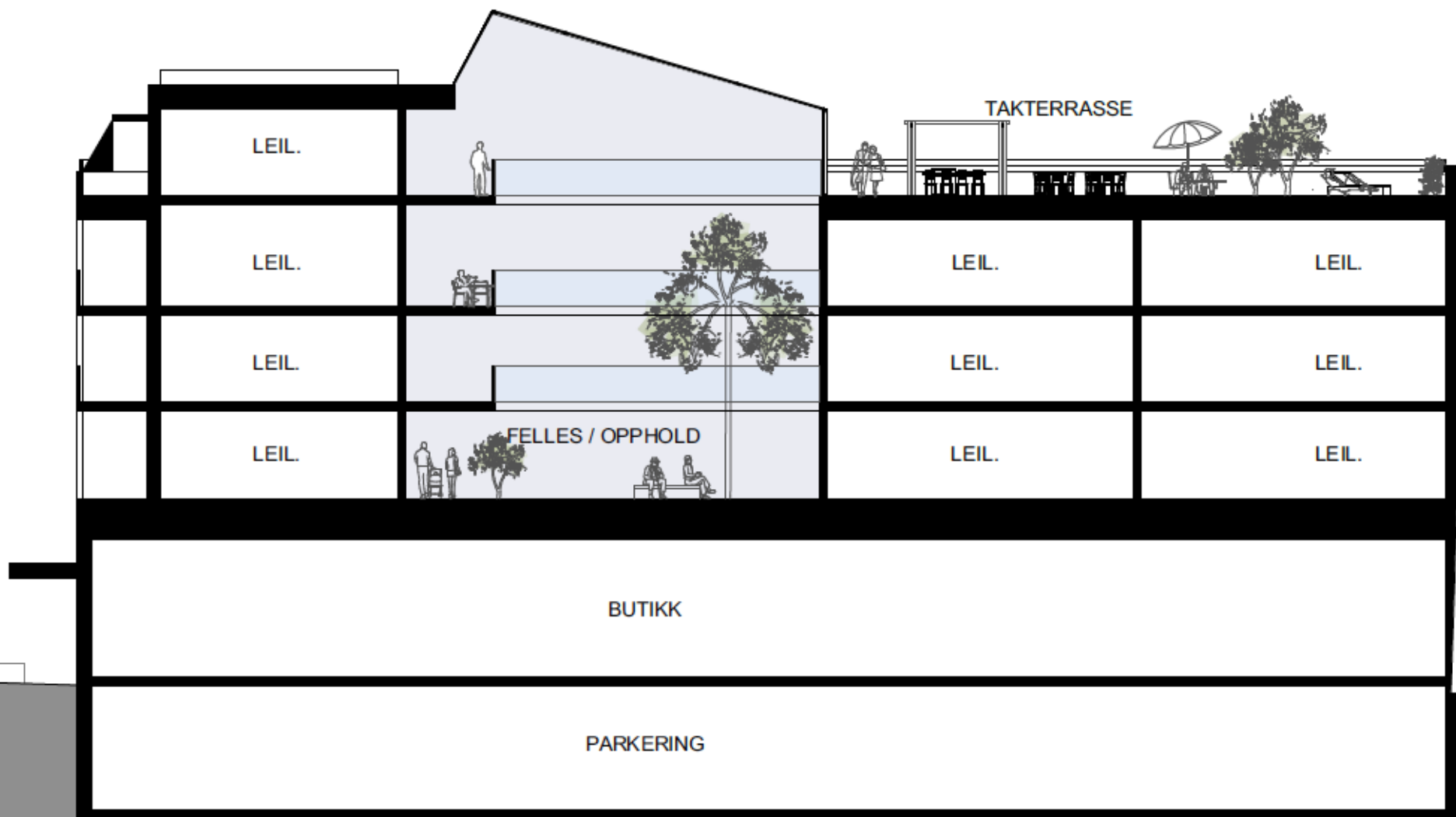




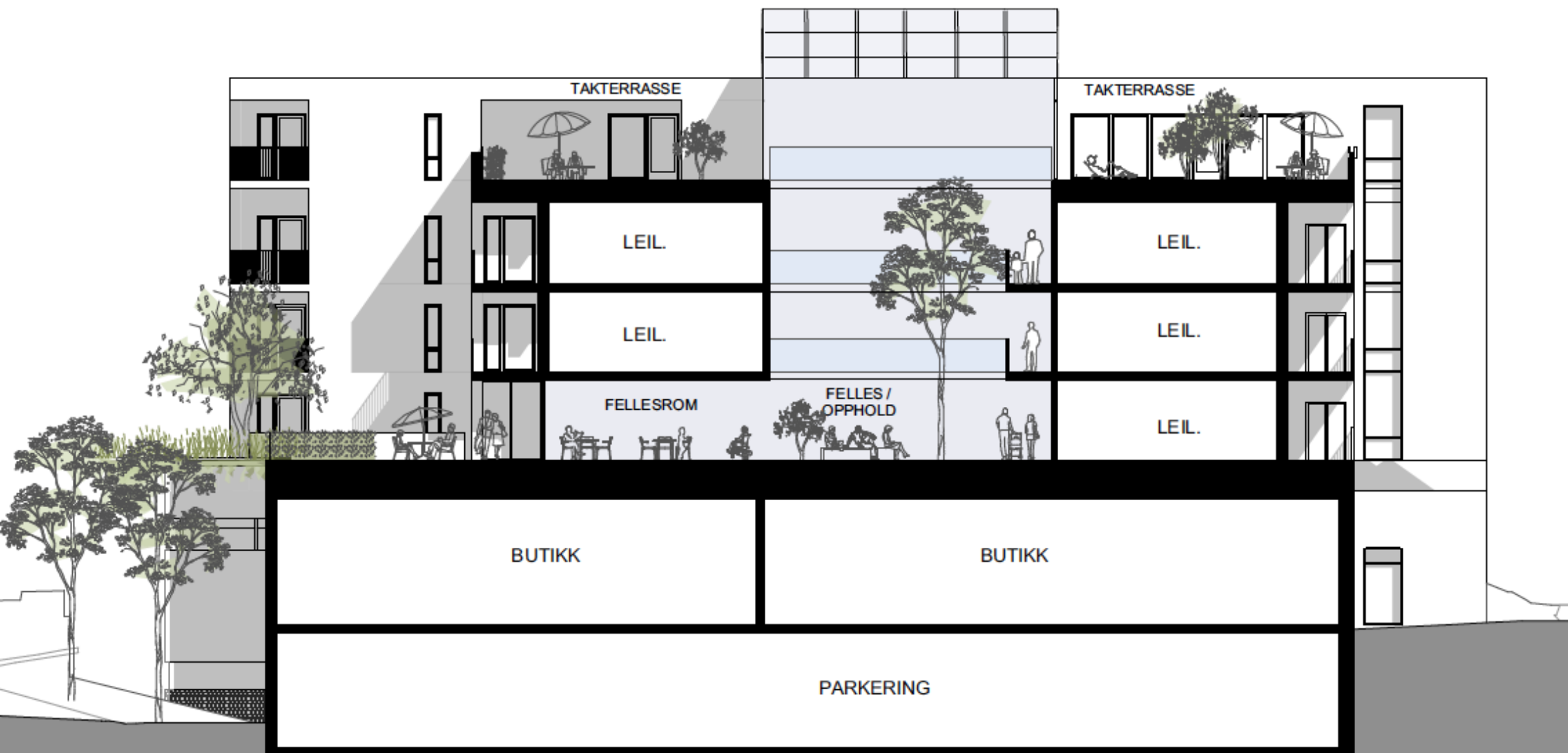
















# Økonomi og finansiering

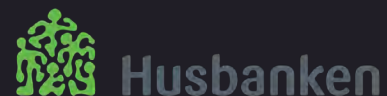
## Hvor starter vi?

### En bolig for livet

Domusgaarden bygges med livsløpsstandard, slik at du kan bo trygt og godt – også når behovene endrer seg. Med heis, gode planløsninger, lett tilgjengelige fellesarealer og kort vei til alt du trenger i sentrum, er dette en bolig du kan trives i lenge.

Prosjektet har fått Husbankfinansiering. Det gir gunstige lånevilkår og kan bidra til en mer forutsigbar hverdagsøkonomi for kjøperne. Det er også gitt mulighet for inntil tre års avdragsfrihet, dersom ordningen benyttes.

Domusgaarden er ikke bare en ny leilighet – det er en bolig for livet.



### Kontakt oss for verdivurdering og lån.

#### Vegard Aksnes

Senior Eiendomsmegler, DNB Eiendom AS  
vegard.aksnes@dnbeiendom.no  
481 35 190

#### Ole Pedersen

DNB  
ole.pedersen@dnb.no  
954 38 686



# Spørsmål og svar

## Må man egentlig være helt gjeldfri som pensjonist?

### **Mange av oss har vokst opp med en klar regel:**

Før man går av med pensjon, skal huset være nedbetalt og gjelda borte. Det ga en enorm trygghet før i tiden.

Men verden forandrer seg, og i dag er realiteten langt mer nyansert. Det er nemlig ikke så farlig å ha litt lån som pensjonist, så lenge økonomien er tilpasset den hverdagen du lever i nå.

Det viktigste er ikke at gjelda står i null, men at du har en månedlig økonomi du trives med – og som gir deg rom til å leve det livet du ønsker. Enten det handler om å pusse opp badet for fremtiden, hjelpe barn og barnebarn, eller ha litt ekstra frihet til å reise og kose seg, kan et tilpasset lån faktisk gi økt livskvalitet.

Det handler ikke om å ta stor risiko, men om å skreddersy økonomien til dine behov. For det er tross alt nå du skal høste fruktene av et langt arbeidsliv!

## Drømmer du om en enklere hverdag i leilighet – men er usikker på økonomien?

Mange over 60 år går med en drøm om å bytte ut den store eneboligen med en lettvtint leilighet.

Slippe snømåking, gressklipping og evig vedlikehold. Likevel er det mange som nøler fordi de har vokst opp med tanken om at man skal være helt gjeldfri som pensjonist.

Men realiteten i dag er langt mer nyansert! Det er ikke nødvendigvis så farlig å ha lån i voksen alder, så lenge

hverdagsøkonomien er trygg og tilpasset behovene dine. Når du flytter fra enebolig til leilighet, endrer hverdagsøkonomien seg. Du får ofte lavere og mer forutsigbare utgifter til strøm og oppvarming. Samtidig må du regne med faste felleskostnader som dekker kommunale avgifter, forsikring av bygget og vaktmestertjenester. Det gir en enklere oversikt over økonomien hver måned.

Men hva hvis den nye, lettvtinte leiligheten koster mer enn du får igjen for det gamle huset? Eller hva om du vil beholde litt av egenkapitalen på konto som en buffer til reiser og kos?

## I dag finnes det gode og trygge finansieringsløsninger som er skreddersydd for godt voksne:

**Tradisjonelt nedbetalingslån:** Hvis du har en god pensjon, kan et vanlig lån med lave månedlige avdrag være en kjempefin løsning for å dekke mellomrommet.

**Rammelån (Fleksilån):** Dette fungerer som en økonomisk buffer i boligen din. Du låner opptil en viss sum, men betaler bare renter for pengene du faktisk bruker. Det gir enorm fleksibilitet i hverdagen. Du har avdragsfrihet på selve lånerammen i hele lånets løpetid, så du betaler kun det du selv ønsker på selve hovedstol-summen

Å flytte til noe mindre handler ikke om å ta økonomisk risiko. Det handler om å bruke verdiene du har spart opp gjennom et langt liv til å skape en enklere, tryggere og mer behagelig hverdag.



# EIENDOMMEN FRA A TIL Å

## - BOLIG UNDER OPPFØRING

### MEGLER

**Oppdragsnummer**  
704255168

**Kontaktpersoner**  
Vegard Aksnes, telefon 481 35 190  
Tittel: Senior Eiendomsmegler

Geir Audun Vikse, telefon 468 50 390  
Tittel: Daglig leder / Senior Eiendomsmegler

**Ansvarlig megler**  
Vegard Aksnes, telefon 481 35 190  
Tittel: Senior Eiendomsmegler  
DNB Eiendom AS  
Org.nr.: 910 968 955  
Adresse: Smedasundet 77 A, 5528 Haugesund

### SELGER

**Selger/Utbygger**  
Domusgaarden AS  
Org.nr.: 928180743

**Entreprenør**  
Høyer Odda AS  
Org.nr.: 939 685 154

### PROSJEKTET

**Om prosjektet**  
Plassert i Bustetungata, med direkte tilknytning til Odda sentrum, får du kort avstand til et bredt spekter av service- og handelstilbud, spisesteder og kollektivtransport. Her bor du urbant og bekvemt, med natur- og kulturopplevelser rett utenfor ytterdøren! Her kommer det for salg 33 lekre og moderne leiligheter, fra ca. 62 m<sup>2</sup> til 110 kvm, tilpasset for å imøtekomme ulike behov for alle beboere:

- Gode planløsninger og romslige, skjermede private balkonger og innvendige svalganger
- Fokus på romslighet og mulighet for å kunne bli boende så lenge man vil i forhold til alderdom
- Store fellesarealer som danner naturlige møteplasser ute og inne for alle aldersgrupper.
- Takterrasse med uslåelig utsikt over omgivelsene!
- Bad tilpasset for å kunne fungere i situasjoner med behov for pleie
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon for godt inneklima året rundt
- Heisadkomst
- Mulighet for p-plass i parkeringskjeller

#### Beliggenhet

Domusgaarden får en unik og sentral beliggenhet midt i hjertet av Odda – et område rikt på både historie og identitet. Tomten har tidligere huset Folkets Hus, et viktig samlingssted for kultur og fellesskap gjennom flere tiår. I dag kombineres denne stolte arven med en spektakulær ramme av natur, der mektige fjell reiser seg rundt deg og elva Opo renner like i nærheten. Her bor du tett på både historie, natur og sentrum – en beliggenhet som virkelig må oppleves.

Med sin sentrale beliggenhet har man direkte tilknytning til Odda sentrum, får du kort avstand til et bredt spekter av service- og handelstilbud, spisesteder og kollektivtransport. Her bor du urbant og bekvemt, med natur- og kulturopplevelser rett utenfor ytterdøren!

- Avstander fra Domusgaarden:
- Dagligvarebutikk som Rema 1000, Coop Ekstra: ca. 300 meter
  - Legesenter: ca. 250 meter
  - Gågata med handel og restaurant: ca. 150 meter
  - Butikk, klær og elektronikk: ca. 50 meter
  - Almerket, park og sjøkant: ca. 350 meter
  - Bokkotunet: ca. 150 meter
  - Kino, rådhus, bibliotek: ca. 150 meter
  - Treningssenter: ca. 100 meter
  - Odda folkebad: ca. 300 meter
  - Vinmonopol: ca. 400 meter
  - Apotek: ca. 300 meter
  - Kjøpesenter (Sørfjordsenteret): ca. 400 meter
  - Skoler/barnehager: ca. 150 - 250 meter til barneskole/barnehage og ca. 1 500 meter til ungdomsskole og videregående skole
  - Kollektivtransport: Umiddelbar nærhet til busstopp. Ca. 400

- meter til busstasjon
- Idrettsanlegg: ca. 1 600 meter til Odda Stadion
  - Tursti til Trolltunga: ca. 12,7 km til Skjeggedal og Trolltunga parkering. ca. 15-20 min med bil
  - Skisenter: ca. 33,6 km til Røldal Skisenter. ca. 30 min med bil

Nærliggende byer/tettsteder:  
Bergen: ca. 135 km eller ca. 2 timer og 50 min  
Haugesund: ca. 132 km eller ca. 2 timer og 10 min  
Voss: ca. 87 km eller ca. 1 time og 30 min  
Stavanger: ca. 192 km eller ca. 3 timer og 40 min

#### Adkomst

Følg Rv. 13 og ta av ved Folgefonngata. Domusgaarden vil da sees på høyre side.

#### Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal til 3. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 30.12.2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger har rett til å fremskynde avtalt overtagelse. Overtagelsen kan fremskyndes maksimalt 4 måneder. Selger må varsle Kjøper skriftlig om dette så fort det er åpenbart for Selger at overtagelsen kan fremskyndes, og senest 2 måneder før ny overtagelsesdato. Klokkeslettet for overtagelsen kan varsles inntil 14 dager før. Ved en eventuell forsinkelse vil dagbøter regnes fra ny overtagelsesdato.

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

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

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket /



begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

#### Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.12.2026 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

#### Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert beskrivelse om boligens innhold og standard.

#### Tilvalg og endringer/tilleggsarbeider

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

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Kjøper vil bli invitert av selger til eget tilvalgsmøte, og det utarbeides en tilvalgsmeny som beskriver muligheter for oppgraderinger. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova § 9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15%.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrasjon mot entreprenør/underleverandører. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Avtale om tilvalg/endringer er i utgangspunktet en tilleggsavtale som ikke inngås via megler. Det kan allikevel avtales at betalingen skal skje til meglers klientkonto sammen med deloppgjør eller sluttoppgjør. Dersom Selger eller Selgers entreprenør/underleverandør krever betaling for tilvalg/endringer før Kjøper har fått overført hjemmel til andelen, utløser dette krav om forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Garantien skal stilles for det samme beløpet som kreves forskuddsbetalt og skal fremlegges for Kjøper før betaling kan kreves. Uten fremlagt forskuddsgaranti skal Kjøper ikke betale før hjemmel til andelen er overført, jf. bustadoppføringslova §§ 46 og 47.

#### Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremgår av prislisten.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

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

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

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

#### Eierforhold

Andel i frittstående borettslag

#### Boligtype

Leilighet

## TOMTEN

#### Eiendommen

Prosjektet oppføres på eiendommen gnr 62 bnr 162 i Ullensvang kommune.

Det er planlagt oppført totalt 33 leiligheter med varierende størrelser og planløsninger. Hver leilighet vil få privat uteplass i form av balkong eller terrasse. I tillegg etableres felles uteoppholdsareal på takterrasse, samt et felles innendørs oppholdsareal i et luftig atrium.

Prosjektet omfatter bevaring av eksisterende næringsarealer i første etasje, påbygg med boligetasjer fra andre til femte etasje, samt ombygging av kjelleretasjen til innendørs parkering, boder og tekniske rom.

Selger opplyser at eksisterende kjelleretasje og første etasje har oppgitt byggeår 1972. Det må påregnes ordinært vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, sett i lys av



byggets alder og bruk.

Eiendommen vil bli seksjonert til et kombinert sameie, planlagt bestående av to næringsseksjoner og en samleseksjon for boliger. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel i sameiet i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Det samlede tomtearealet for eiendommen er registrert i matrikkelen å være 2 533,6 m<sup>2</sup>. Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling/grensejustering på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

**Adresse**

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

**Tomtetype**

Festet tomt.

Bortfester er Ullensvang kommune. Festekontrakten løper til 15.05.2031, og det er inngått avtale om forlengelse av festeforholdet. Fra utløpstidspunktet skal festeforholdet reguleres av tomtefesteloven § 7 første ledd, slik at festet løper til festet blir sagt opp av festeren eller at tomten blir innløst. Rett til innløsning følger av tomtefesteloven (lov 20.12.1996 nr. 106) kapittel VI.

Festeavgiften er for 2025 kr 16 108 per år. Ved forlengelse av festeforholdet vil festeavgiften bli oppjustert. Basert på inngått avtale vil festeavgiften etter forlengelse utgjøre kr 39 666 (ny festeavgift). Den nye festeavgiften gjelder fra 16.05.2031.

Festeavgiften reguleres i samsvar med endring i konsumprisindeksen i de intervaller som angitt i festekontrakten. Festeavgiften inngår i sameiets felleskostnader og fordeles i henhold til vedtekter. Når festeavgiften oppjusteres vil dette medføre en økning i månedlige felleskostnader.

**ORGANISERING**

**Sameiet**

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av en samleseksjon med

boligformål som borettslaget blir hjemmelshaver til, samt to næringsseksjoner: en for parkeringskjelleren og en for næringsarealene i første etasje, som i dag huser Power og Cubus. Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften organiseres som seksjonssameie i henhold til lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen, med tilknyttet enerett til bruk av sine respektive bruksenheter og rett til bruk av sameiets fellesarealer.

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

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg. I henhold til utkastet har hver seksjonseier ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av egen seksjon, både innvendig og utvendig, herunder alle bygningsdeler, installasjoner og arealer som naturlig hører til seksjonen.

**Borettslaget**

Boligene i prosjektet er planlagt organisert i et borettslag i henhold til lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven. Domusgaarden borettslag (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 33 andeler. Antall andeler og boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Borettslaget vil bli stiftet av Selger som et frittstående borettslag.

**Generelt om borettslag**

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en bolig og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Borettslaget plikter å avholde minst en generalforsamling hvert år. På generalforsamlingen velges det et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften og for å ivareta beboernes felles interesser. I tillegg behandles regnskap og budsjett og andre saker som styret finner nødvendig eller som andelseierne har sendt inn. Alle

andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med framleggs-, tale- og stemmerett.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som boligkjøperen må skaffe selv, enten via egenkapital eller lån i banken. Når man kjøper en bolig i et borettslag betales derfor et innskudd, mens boligens andel av fellesgjelden nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene. Kjøpesummen for boligen består av innskudd pluss boligens andel av fellesgjeld.

**Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur**

Hver Kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett på boliger solgt av Selger. Ved senere salg av boligene har medlemmer av borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses av borettslaget.

**Vedtekter**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og sameie.

Det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dyrehold i utkast til vedtekter, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for



de øvrige brukerne av eiendommen.

## PARKERING OG BODER

### Parkeringsplasser

Felles parkeringskjeller med parkeringsplasser, bodarealer, sykkelparkering og tekniske rom.

Det er totalt 33 parkeringsplasser i parkeringskjeller tilgjengelig for salg i prosjektet. Hver bolig er tildelt rett til kjøp av én parkeringsplass. Kjøper må ta stilling til/kan kun benytte retten i forbindelse med inngivelse av kjøpetilbud på boligen, og den kan ikke påberopes på et senere tidspunkt. Dersom det er kjøpere som ikke benytter seg av sin tildelte rett, kan det åpnes for at øvrige kjøpere får anledning til å kjøpe ekstra parkeringsplass. For pris per parkeringsplass vises det til prisliste. Ta kontakt med megler for å få informasjon om eventuelle ledige ekstraplasser.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte andelshaver. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Det er avsatt areal til utendørs parkeringsplasser (merket F\_P1 på reguleringsplankart). Endelig disponering, bruk og organisering av disse plassene er per i dag ikke avklart. Selger står fritt til å fastsette hvordan plassene skal disponeres, herunder om de skal selges som ekstra parkeringsplass til boligkjøpere, benyttes til gjesteparkering, organiseres som fellesareal, eller en kombinasjon av disse.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn andelshaverne.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Parkeringsplassene i kjelleren er planlagt organisert som en egen næringsseksjon (parkeringsseksjonen), hvor kjøper blir

tinglyst som eier av en ideell andel. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringskjelleren med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan alternativt bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til borettslagets samleseksjon, som egne næringsseksjoner, at borettslaget blir tinglyst som hjemmelshaver til ideelle andeler med bruksrett til den enkelte parkeringsplass fastsatt i vedtektene, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som sameiets fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Det tas tilsvarende forbehold for organiseringen av utendørs parkeringsplasser.

Det er planlagt at borettslaget skal stå for administrasjon av parkeringskjelleren, herunder drift, vedlikehold og innkreving av felleskostnader. Selger forbeholder seg retten til å etablere en alternativ organisering, herunder opprettelse av eget garasjesameie med egne vedtekter og eget styre som ivaretar drift og forvaltning.

Det er planlagt tinglyst en erklæring som gir andelseiere i borettslaget forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser.

Parkeringsplass kjøpes som en ren kontantdel og inngår ikke i borettslagets fellesgjeld.

### Boder

Det medfølger en ekstern bod til hver leilighet, plassert enten i parkeringskjeller eller i leilighetsbygget. Eventuelle innvendige boder fremgår av plantegning.

Fordeling av eksterne boder foretas av selger. Det kan være synlige rør- og kanalføringer i bodene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring.

## ØKONOMI

### Kjøpesum

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet i henhold til prisliste.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert

kjøpetilbud.

Kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger. Se prisliste for prosjektet som har kolonner for hver av disse elementene.

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

### Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
- Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-
- Andelskapital kr 5 000,-.

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

Eventuelle kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtagelse belastes borettslaget.

### Betalingsplan

Innskudd/kontantdel og omkostninger innbetales til meglers klientkonto før overtagelse. For å unngå forsinkelser oppfordres Kjøper til å foreta innbetalingen 3 virkedager før overtagelse.

Kjøper overtar fra overtagelsen boligens andel fellesgjeld, som betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene.

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

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

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



forutsetninger til dette.

### Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen som Kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

### Fellesgjeld/Kapitalkostnader

Borettslaget finansieres med 75% fellesgjeld og 25% innskudd. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, som betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Prosjektet har fått tilsagn om lån fra Husbanken. Husbanken fastsetter rentene på sine lån basert på de beste lånetilbudene i markedet, noe som normalt gir konkurransedyktige vilkår knyttet til finansiering av fellesgjelden til borettslaget.

Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 30 års løpetid hvorav de første 3 årene er avdragsfrie i henhold til tilbud fra Husbanken. Lånet vil få flytende rente basert på Husbankens til enhver tid gjeldende rentesatser. Når avdragsfri periode opphører, vil kapitalkostnadene øke. Stipulerte felleskostnader etter endt avdragsfri periode fremgår av prislisten.

Nominell rente som ligger til grunn for de stipulerte felleskostnadene er opplyst i prislisten. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler for 2026, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Samlet fellesgjeld i borettslaget vil kunne bli endret som følge av endringer i antall andeler, eller andeler blir solgt til annen

pris enn det som fremgår av prislisten på kjøpstidspunktet. Kjøpers totalpris inklusive andel fellesgjeld vil likevel forbli uendret.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, en såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Reduksjon av andel fellesgjeld vil medføre lavere kapitalkostnader, og dermed lavere månedlige felleskostnader.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres to ganger i året med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Forretningsfører opplyser at andelseier etter innflytting og før første IN-innbetaling må signere en avtale om IN-ordning.

Eventuelle spørsmål vedrørende IN-ordningen kan rettes til forretningsfører Vestbo BBL.

### Eiendommens faste, løpende kostnader:

#### 1) Felleskostnader

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget.

Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. I henhold til budsjettutkast er det lagt til grunn at felleskostnadene blant annet dekker kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, sikring mot husleietap, styrehonorar, heiskostnader, filteravtale ventilasjon, medlemskontingent Vestbo og diverse driftskostnader av bygg og fellesarealer (inkludert festeavgift tomt). Endelig budsjett fastsettes på generalforsamlingen.

Kabel-tv/internett er stipulert til kr 600 per måned. Kostnaden er hensyntatt i de stipulerte felleskostnadene.

Driftskostnader knyttet til parkeringskjelleren er stipulert til ca. kr 300 per måned per plass for første driftsår. Kostnaden belastes andelseiere som kjøper/disponerer parkeringsplass og kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Selger har engasjert Vestbo BBL som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Avtalen er uten bindingstid og kan sies opp med 6 måneders frist med utløp ved kalenderårets slutt.

Felleskostnader avhenger av rente- og avdragsvilkår på felleslånet, samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

### Kommunal eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt per 2026, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

### Sikring av felleskostnader - Husleiegarantiforsikring

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Ordningen innebærer at borettslaget, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, er sikret mot tap som følge av at eventuelle andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Premien for forsikringen er hensyntatt i felleskostnadene.

Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. En eventuell oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsgiver kan til enhver tid si opp avtalen med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved førstegangsforsikring.

### Forsikring

Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye Kjøpere overtar.

### Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien



fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**Kostnader ved avbestillinger**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld). Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

**OFFENTLIG INFORMASJON**

**Forholdet til endelige offentlige planer**

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Domusgaarden, planid 4618\_2022007, vedtatt av kommunestyret den 17.09.2025. I planen er eiendommen regulert til «bygg og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Eiendommen er i tillegg omfattet av kommuneplanens arealdel for Odda kommune, plan-ID: 4618\_12282007001. Her er eiendommen regulert til «tettbebyggelse».

**Hensynssoner:**

Eiendommen er omfattet av hensynssone H\_310 (ras- og skredfare) og H\_140 (frisiktsone). Arealet innenfor hensynssonen H\_310 er omfattet av fare for fjellskredgenerert flodbølge fra Træstane og Deildo med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.

**Rammetillatelse**

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 30.04.2026. Kopi av rammetillatsen kan fås ved henvendelse til megler.

**Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Vann og avløp tilknyttes offentlig ledningsnett via private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt.

**Heftelser/tinglyste bestemmelser**

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20. Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

15.05.1971 – Dokumentnr. 1138 – Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste. Festetid: 60 år  
Tinglyst festekontrakt med utløp i år 2031. Det er inngått avtale om forlengelse av festekontrakten når opprinnelig festekontrakt utløper. Se nærmere informasjon under avsnitt «Tomtetype».

Selger opplyser at avtale om forlengelse av festekontrakt vil bli tinglyst på eiendommen. Selger kan tinglyse andre erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, borettslaget, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansierungsplan.

**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

**ØVRIGE VILKÅR**

**Videresalg før overtagelse**

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

**Særskilte bestemmelser**

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen/illustrasjonsplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieil på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan/illustrasjonsplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering,



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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger er i dialog med kommunen om mulig kjøp eller leie av inntil ni leiligheter, med sikte på bruk som omsorgsboliger. Boligene vil i så fall være forbeholdt beboere som anses egnet for et ordinært bomiljø. Forholdet er ikke endelig avklart. Kjøper gjøres oppmerksom på og må akseptere denne muligheten.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget og seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

### Utleie

Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Andelseier kan leie ut boligen i opptil 30 døgn i året uten å søke om godkjenning fra styret.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med godkjenning fra styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom forhold ved personen som bruken skal overlates til gir saklig grunn til det. Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan

heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn.

### Energimerking

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

### Lovverket

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

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

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

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

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

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

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

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 43 750 per enhet. I tillegg

betaler oppdragsgiver kr 6 250 i oppgjørstjenester og kr 12 500 for rådgivning, fag og analyse per enhet.

### Finansiering

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

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

### Når kjøper er utenlandsk statsborger

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

Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør. Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/ borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/ hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

### Salgsvilkår



Kjøp i prosjektet baseres på:

1) Prisliste

2) Salgsoppgave, som inkluderer:

- Eiendommen fra A til Å
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Illustrasjonsplan

3) Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt, som inkluderer:

- Fasadetegninger
- Utkast vedtekter for Sameiet
- Utkast vedtekter for Borettslaget
- Utkast budsjett for Borettslaget
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- Festekontrakt
- Avtale om forlengelse av festekontrakt

4) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Prisliste og vedlegg til salgsoppgave og kontrakt fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

## FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

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

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

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt

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

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

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

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

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

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

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

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

### Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.06.2026

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





**Vegard Aksnes**

Senior Eiendomsmegler, DNB Eiendom AS  
vegard.aksnes@dnbeiendom.no  
481 35 190

DNB Eiendom

**Design og utforming:**

Fabel Media

[fabel.com](https://fabel.com)

**3D VISUALISERING FORBEHOLD:**

Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/nettsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

1. utgave • 09. oktober 2026







DNB Eiendom