

B8 Panorama

Nybygg midt i hjertet av Alta.
Bo med utsikt, sol og nordlys!

& ADVANTI
PARTNERS

NYBYGG

Innhold

5

Velkommen til B8 Panorama

6

Nøkkelinformasjon

16

Plantegninger

48

Eiendommen

64

Tekniske dokumenter



B8 Panorama - Presentert av Advanti &Partners

Velkommen til

B8 Panorama

B8 Panorama

Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 357 m ²





Kontakt våre meglere

Advanti & Partners, Alta



Daniel André Adamsen

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF

95026764

adamsen@advanti.no



Mia Benedicte Lund

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig

41452078

lund@advanti.no

**& ADVANTI
PARTNERS**

Postboks 1288, 9505 Alta



Leilighetene er plassert i plan 2, 3, 4 og 5 i et kombinasjonsbygg med næring. Det er felles uteområde både på bakkeplan og plan 2.



Leiligheter i 5 ulike
størrelser



Illustrasjon fra leilighet 401 - en smart leilighet med BRA-i på 38 kvm.



Leilighet 404 er 78,1 kvm og har åpen stue- og kjøkkenløsning.

B8 Panorama

Moderne og lekke fargevalg



Fra leilighet 505 kan man nyte flott utsikt.



Leilighet 407 har to soverom, kjøkken, stue, bad og entré.



Leilighet 505 er på hele 98,6 kvm. Disse le



ilighetene vil som tilvalg ha mulighet for en egen hybel, som kan gi gode ekstrainntekter.



Felles uteområde (merk at avvik kan forekomme på illustrasjoner)



Sjekk b8panorama.no for mer info!



Fra din egen balkong kan du nyte nordlysets magiske dans på vinterhimmelen, og når solen endelig vender tilbake etter mørketiden i januar, er dette en av de første tomtene i Alta hvor solen skinner.

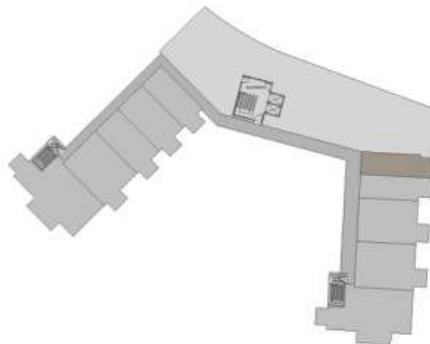
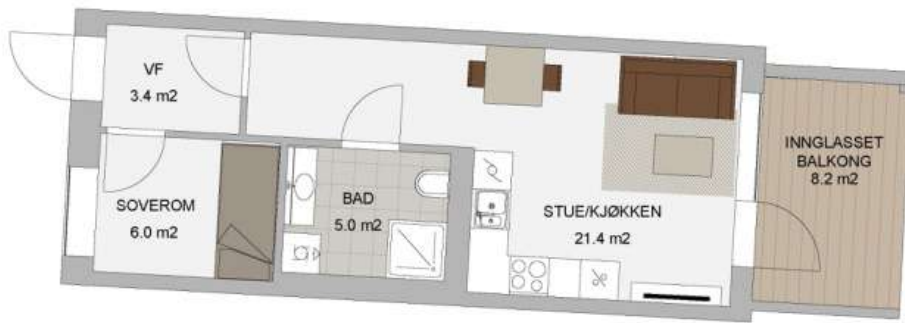
Plantegning



H0301

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0301

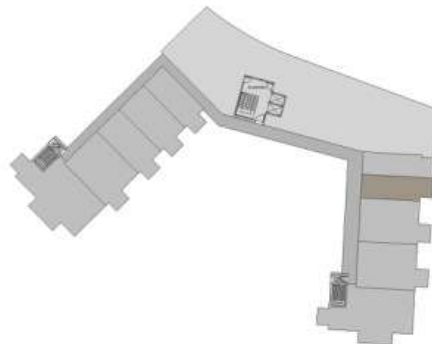
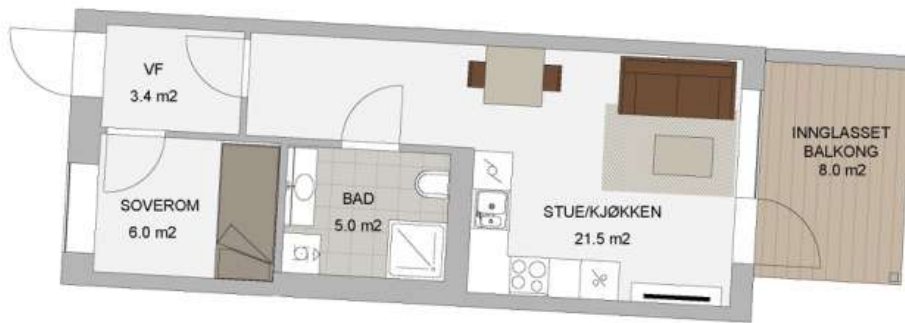




H0302

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0302

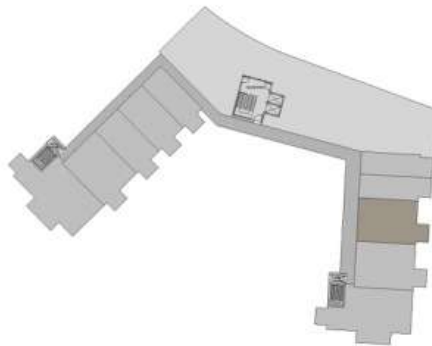




H0303

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0303

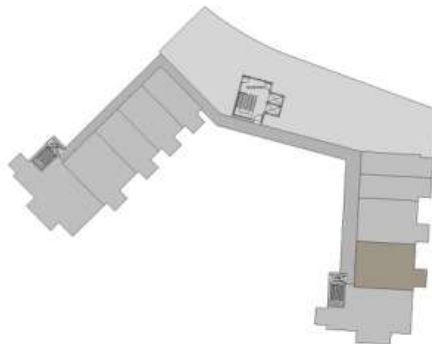




H0304

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0304

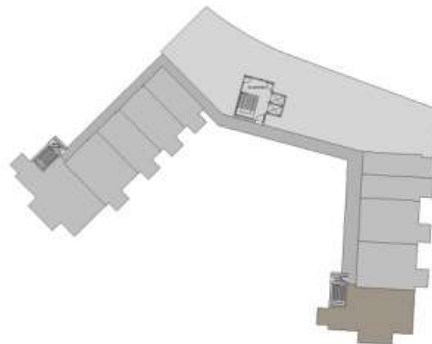
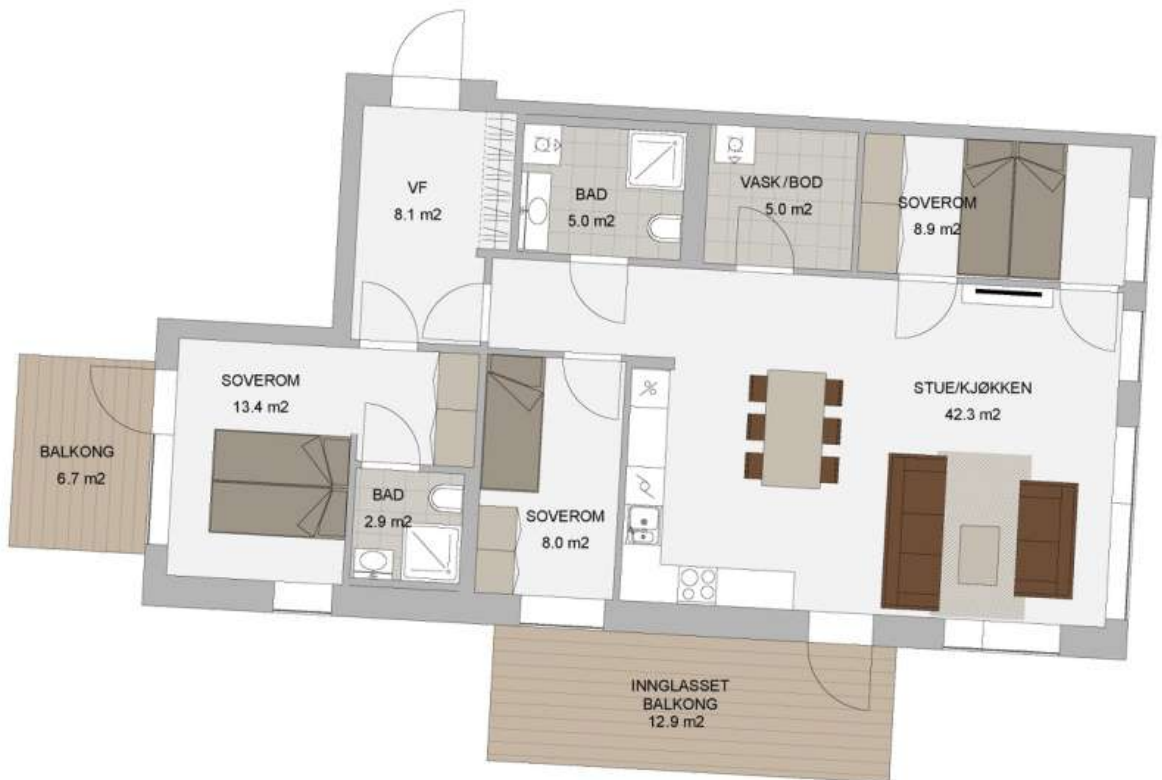




H0305

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0305

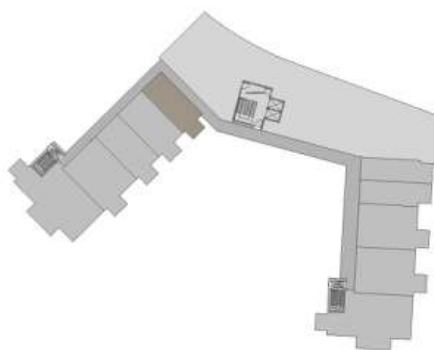
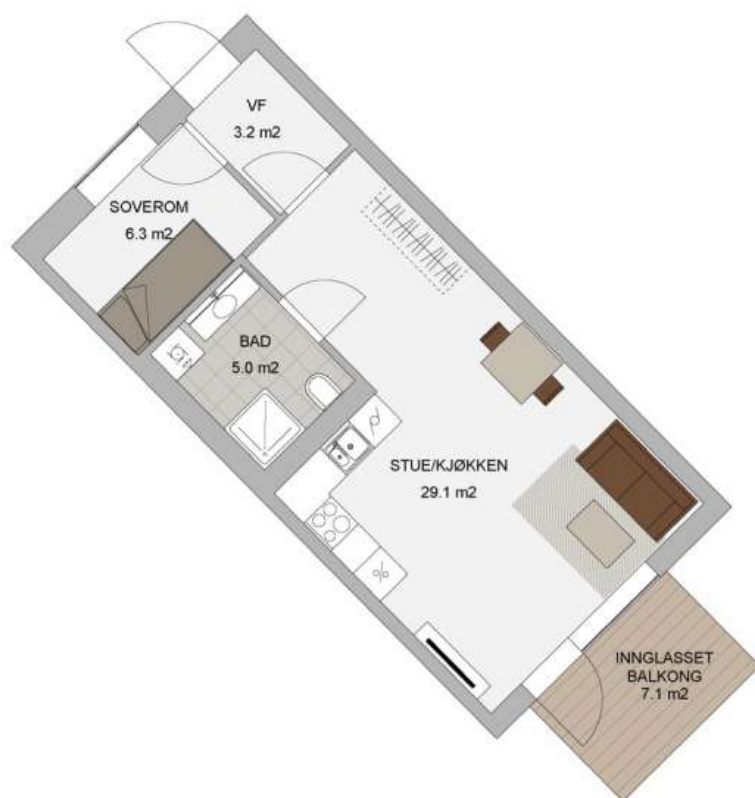




H0306

BRA LEILIGHET 46,0 m²

H0306

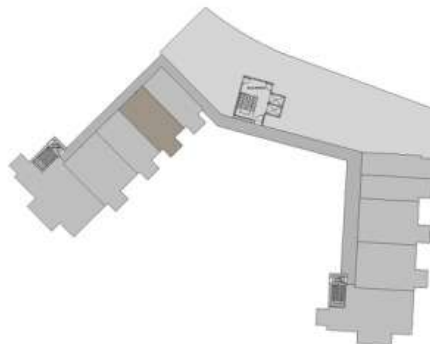
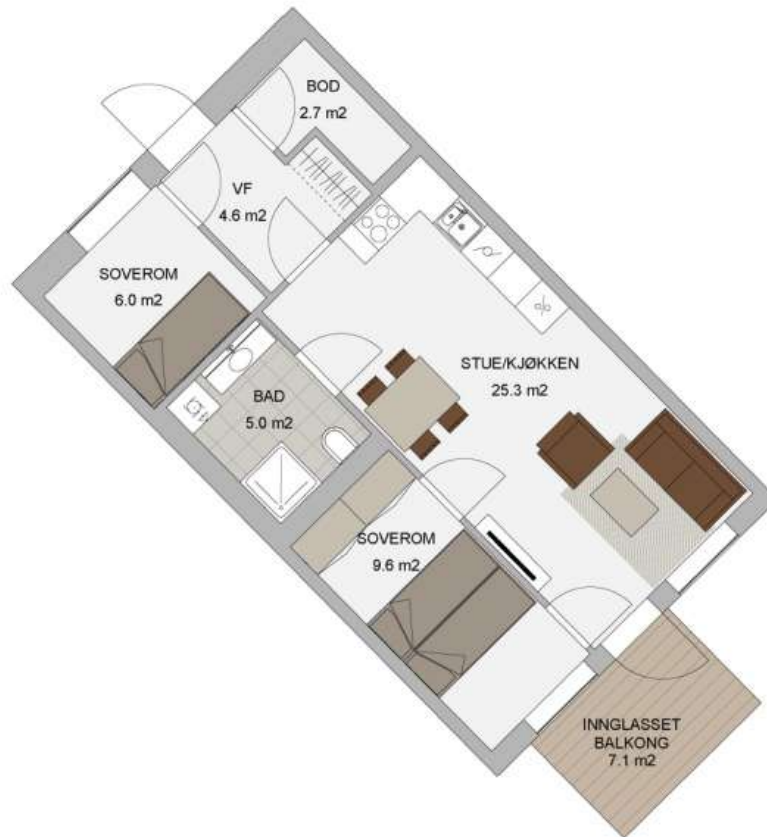




H0307

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0307

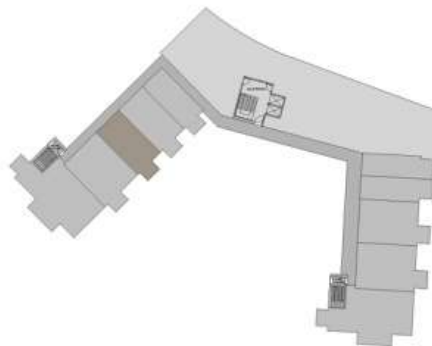
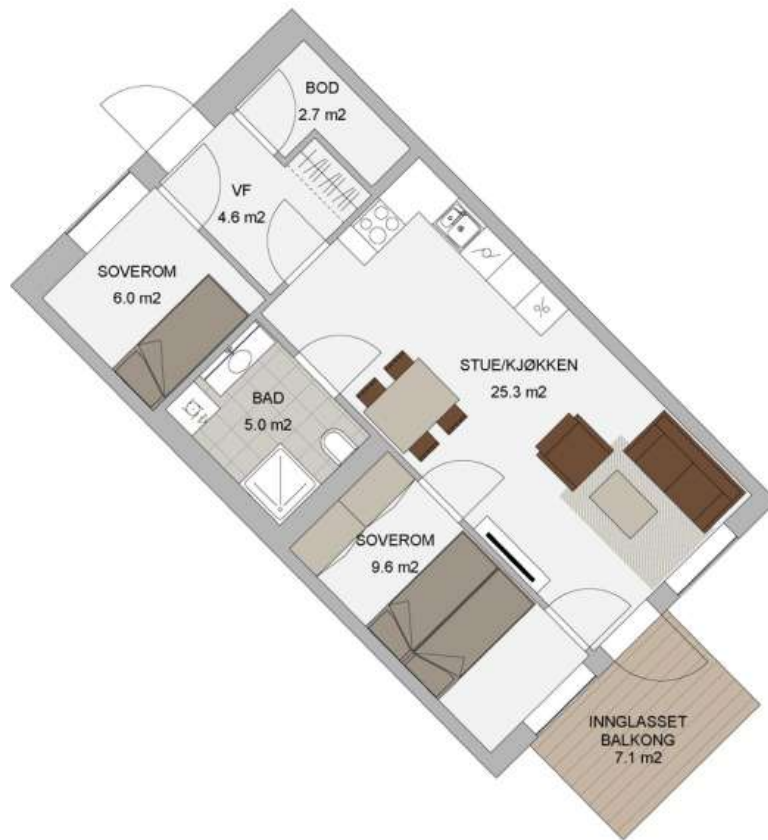




H0308

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0308

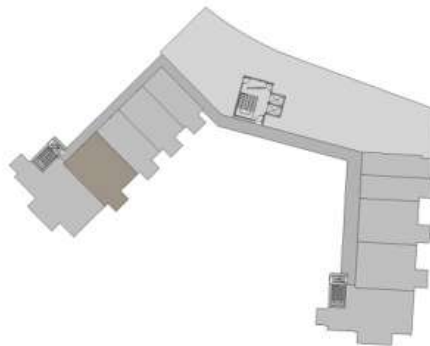
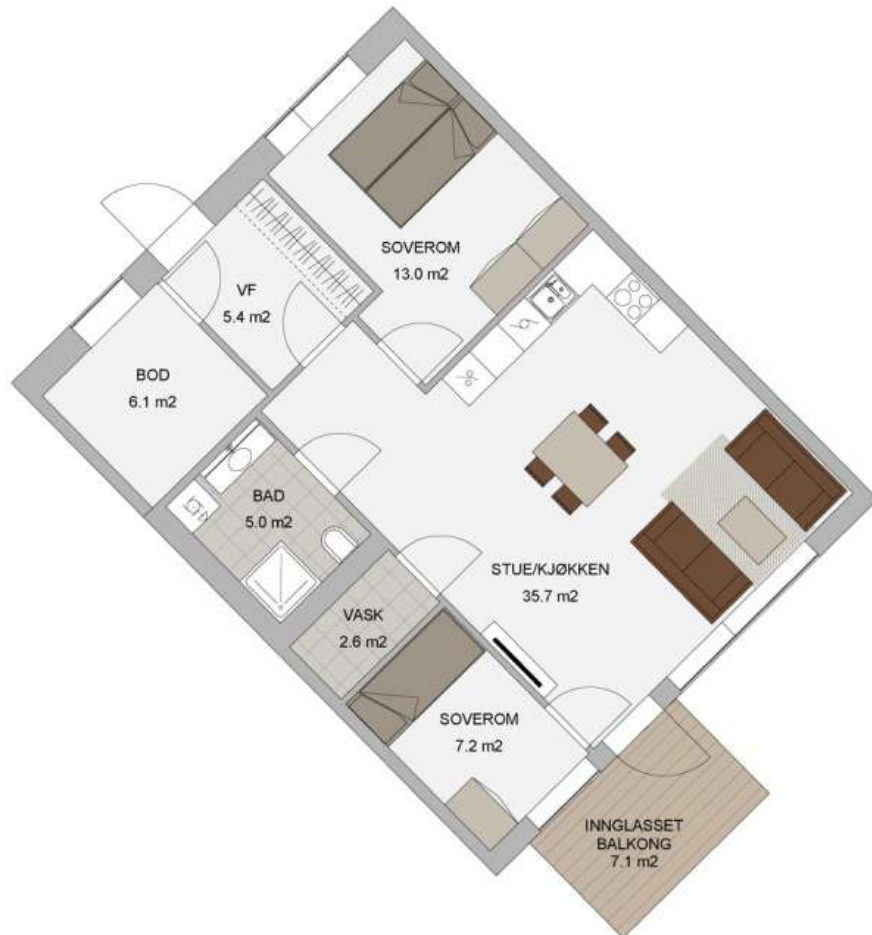




H0309

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0309

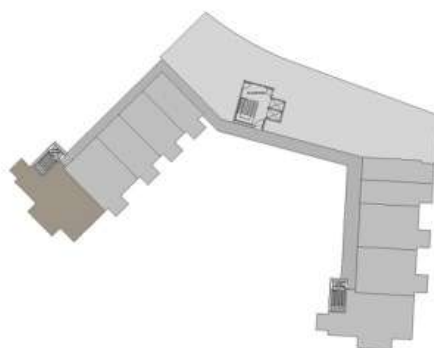
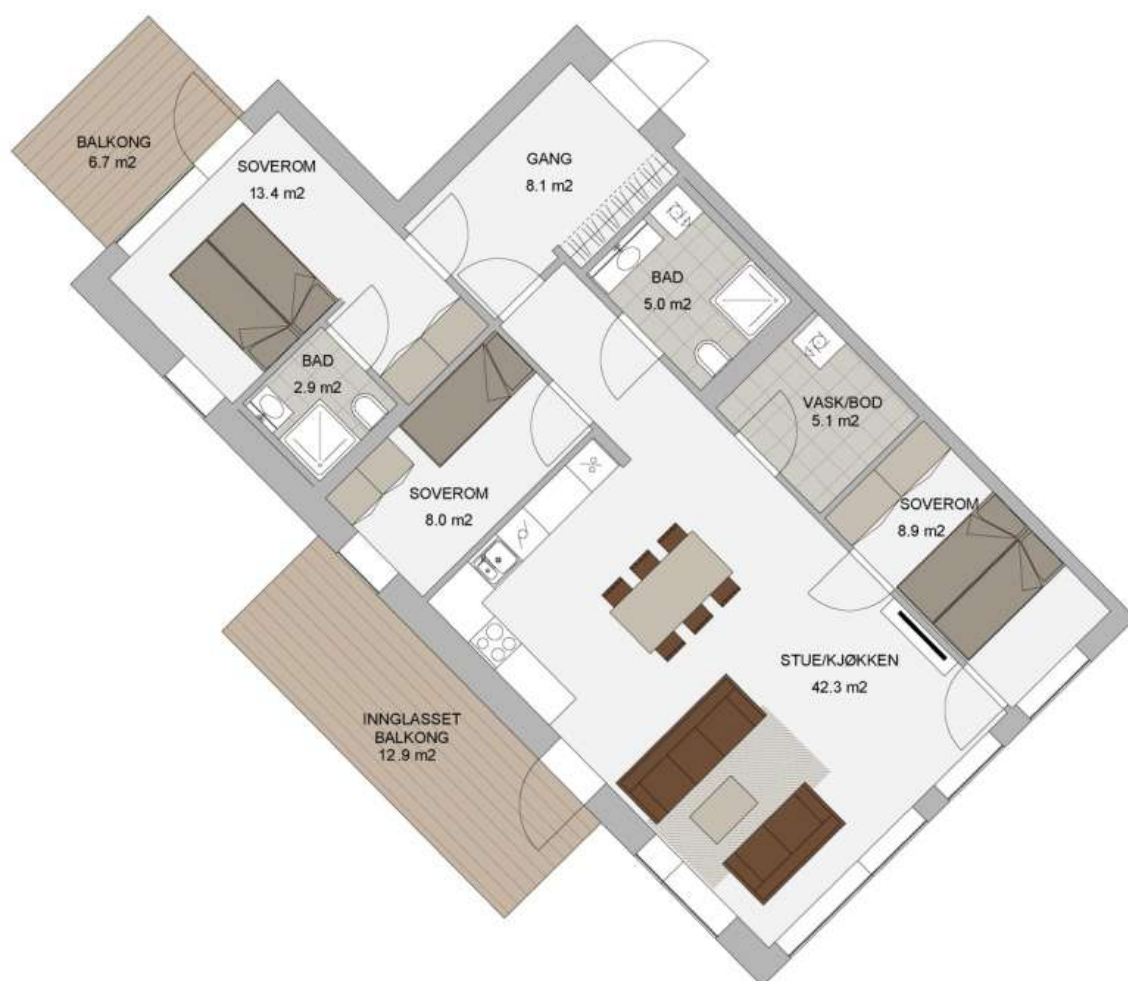




H0310

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0310

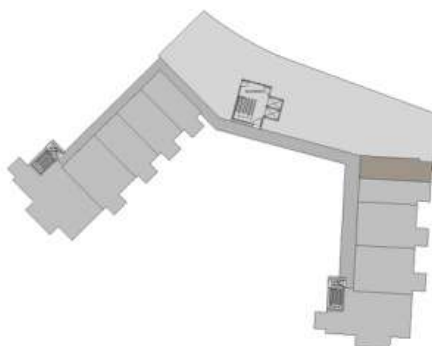
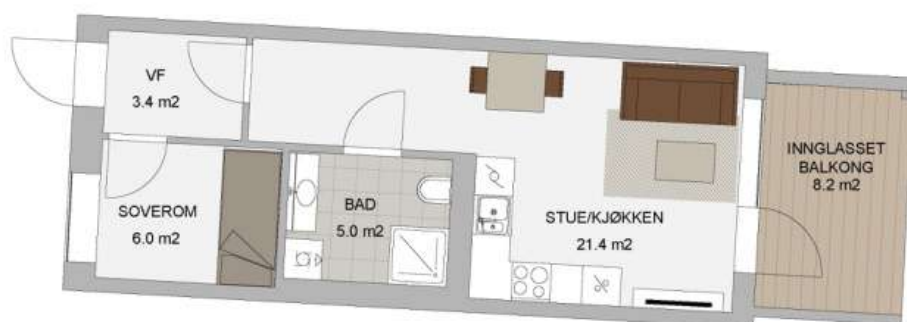




H0401

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0401

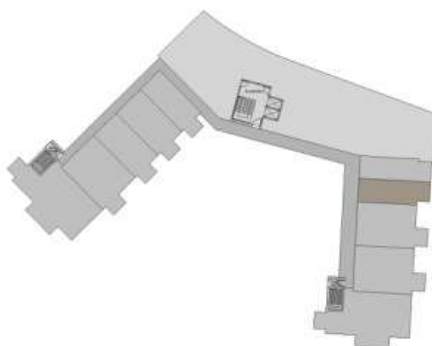
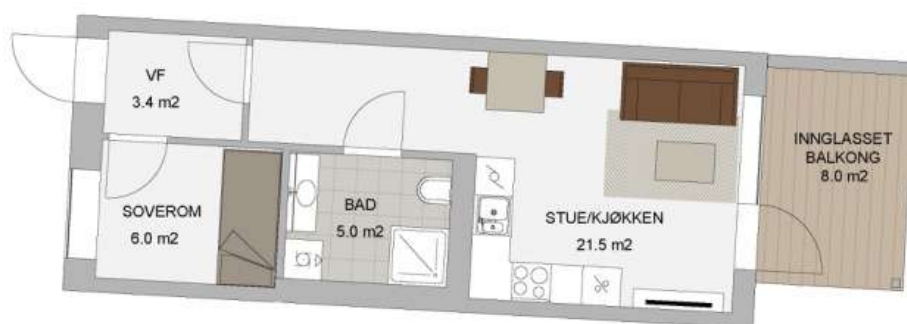




H0402

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0402

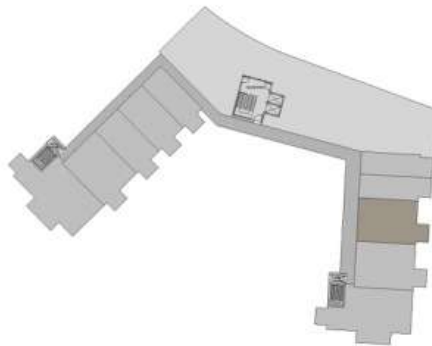




H0403

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0403

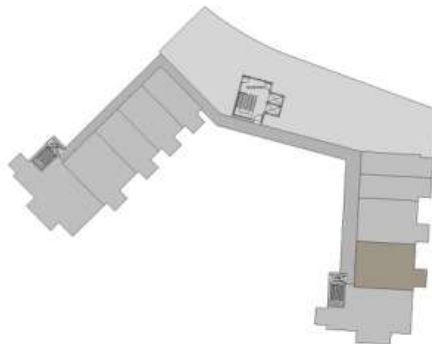




H0404

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0404

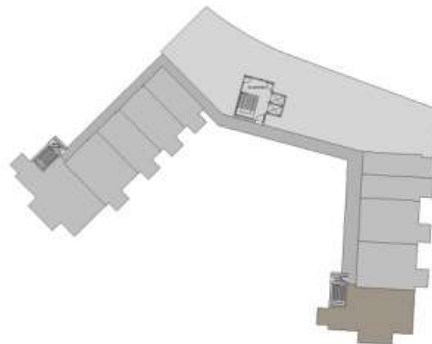
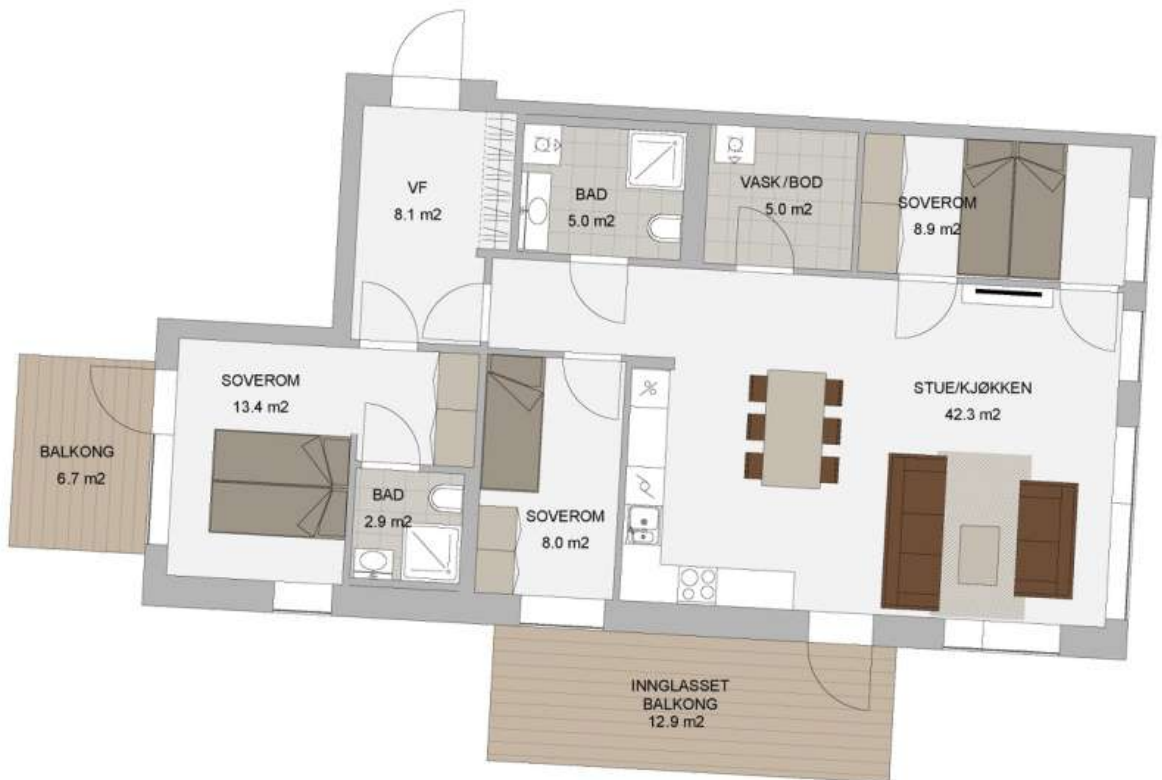




H0405

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0405

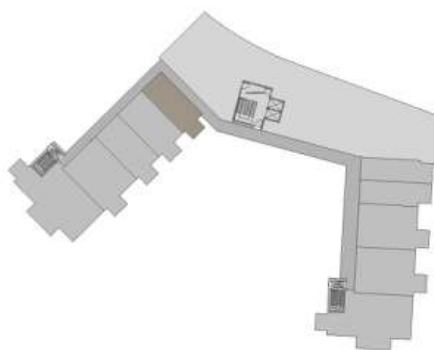
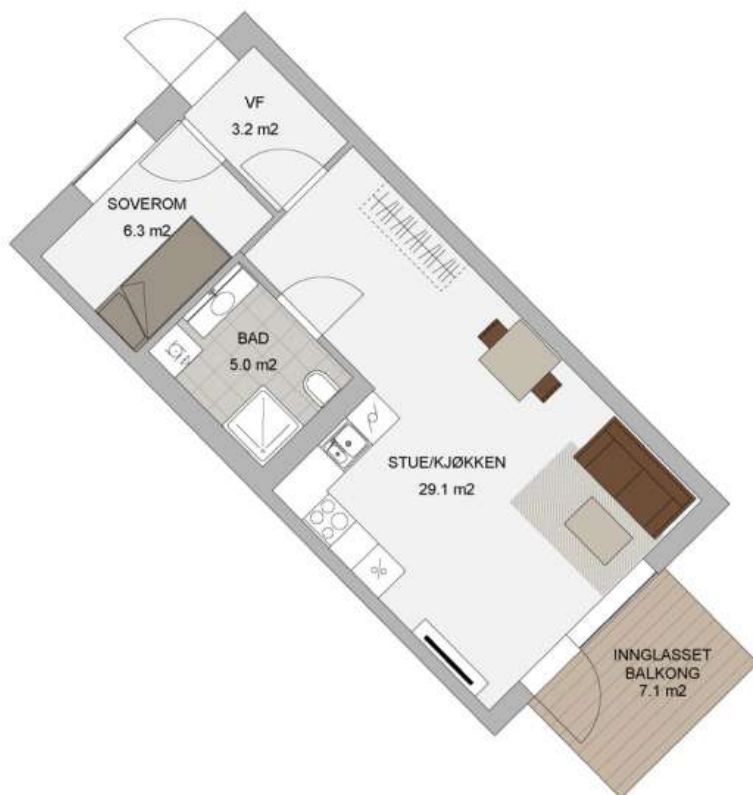




H0406

BRA LEILIGHET 46,0 m²

H0406

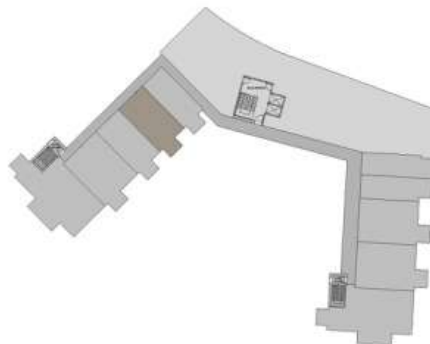
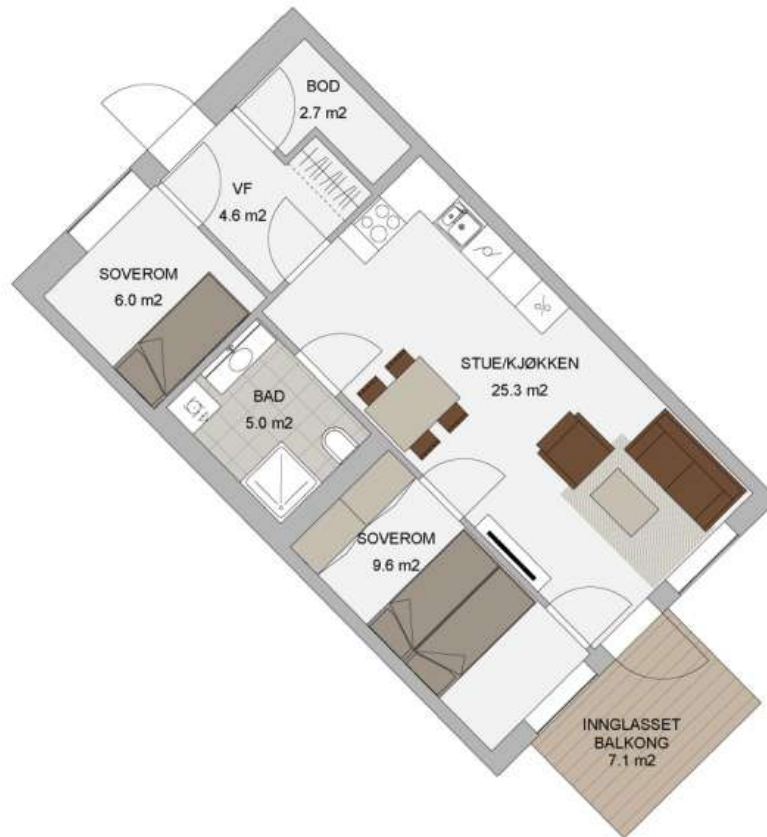




H0407

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0407

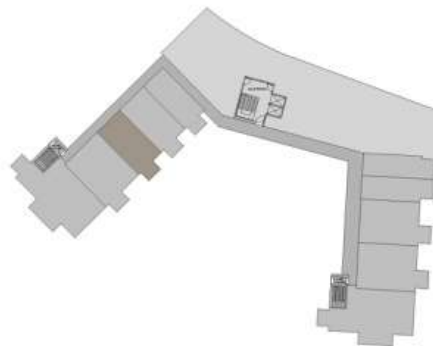
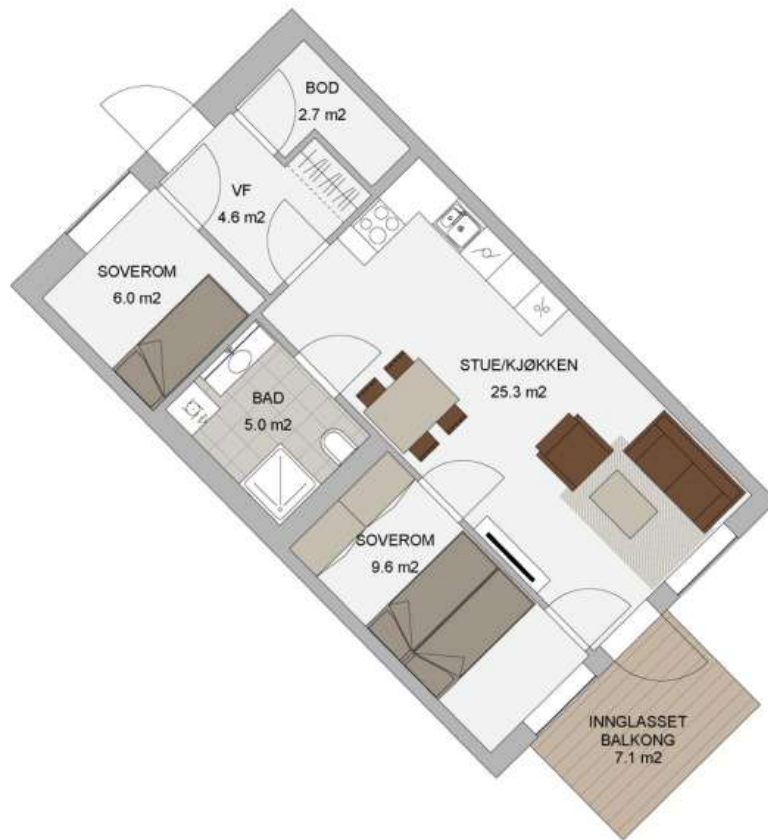




H0408

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0408

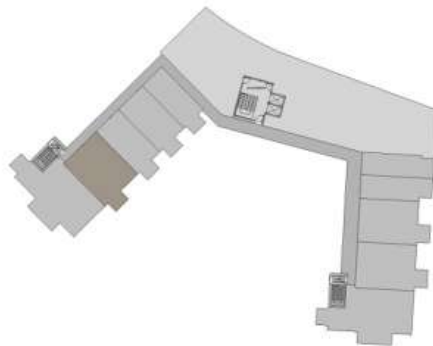
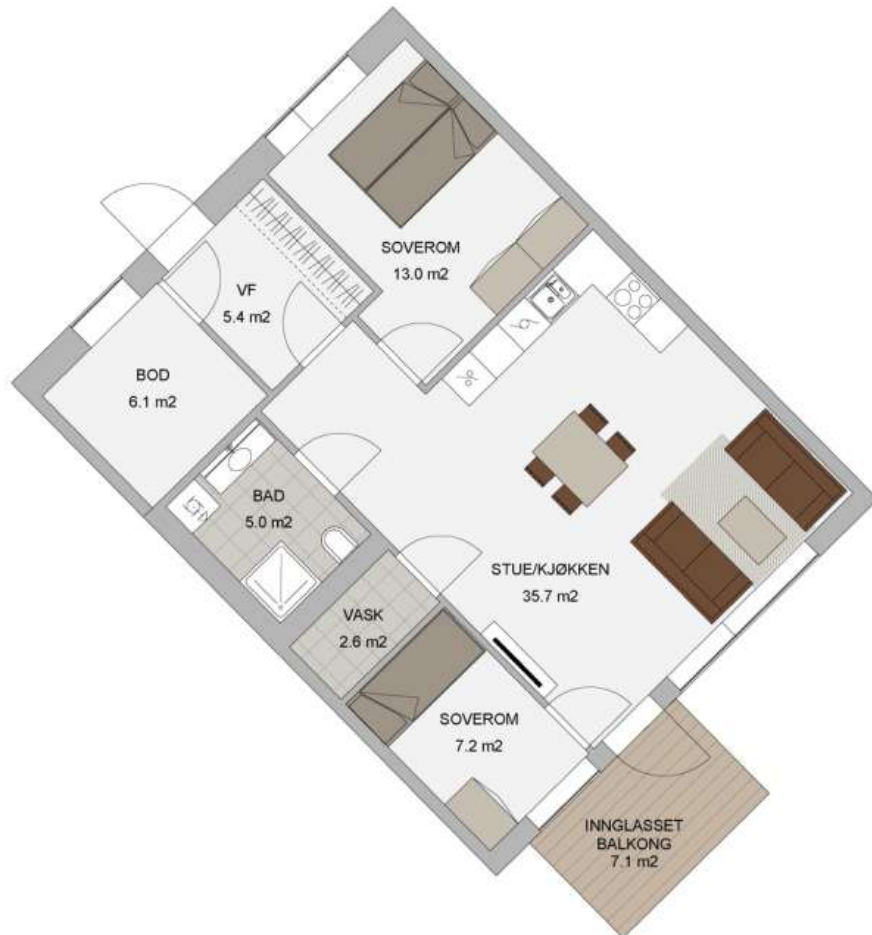




H0409

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0409

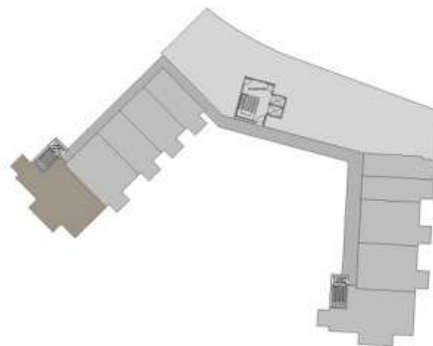
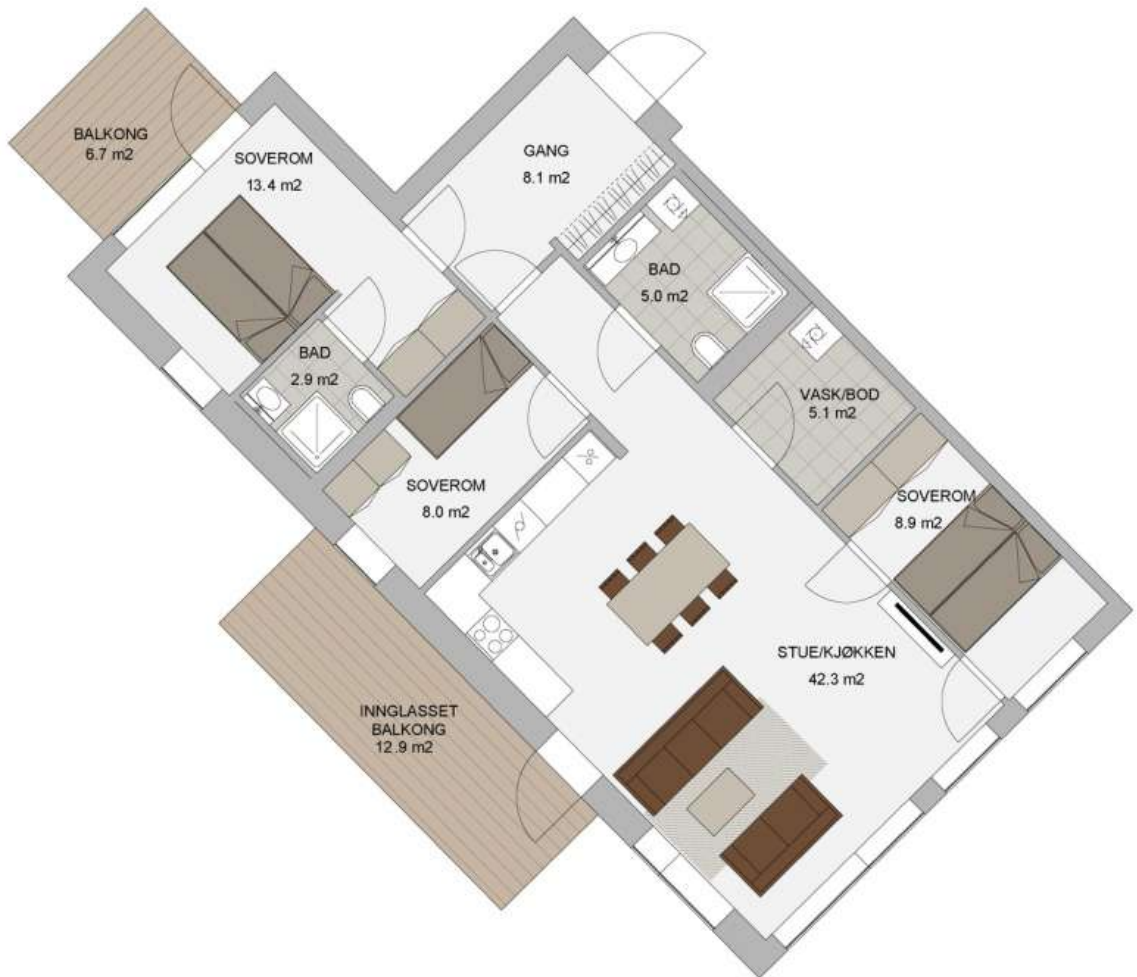




H0410

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0410

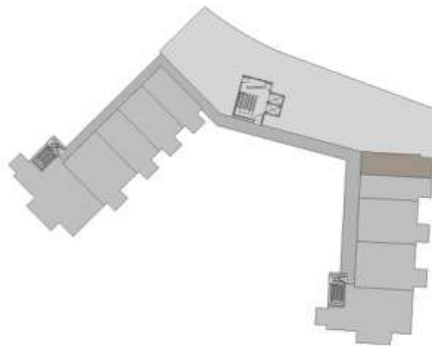
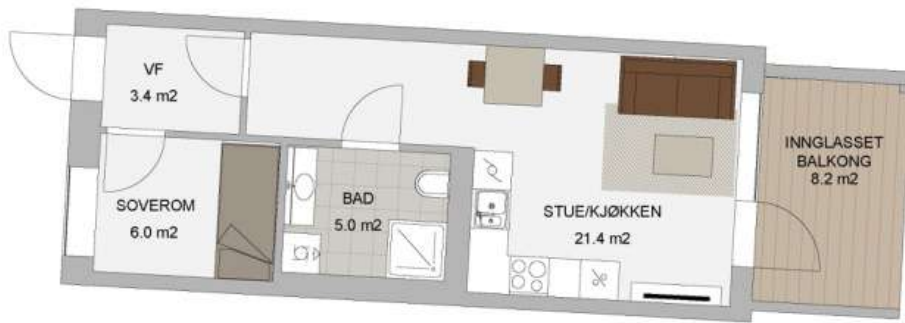




H0501

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0501

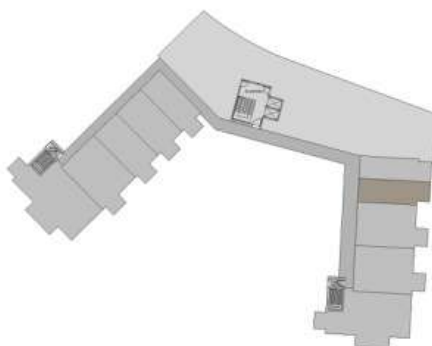
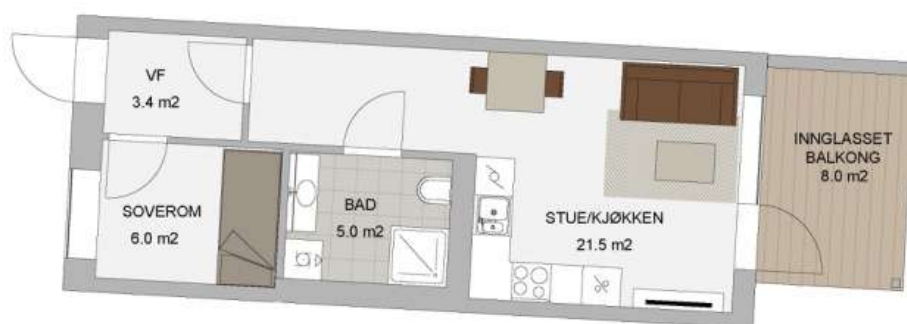




H0502

BRA LEILIGHET 38,0 m²

H0502

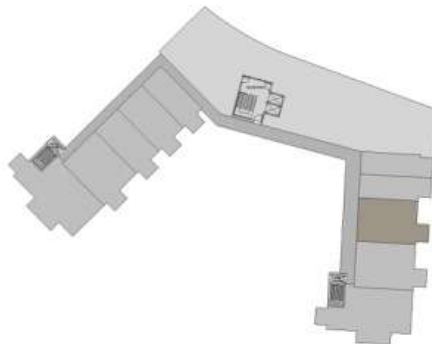




H0503

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0503

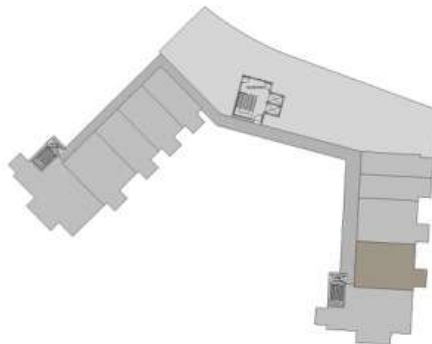




H0504

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0504

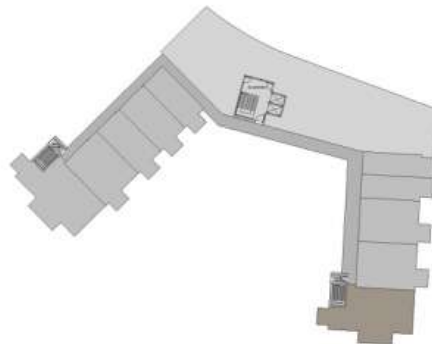
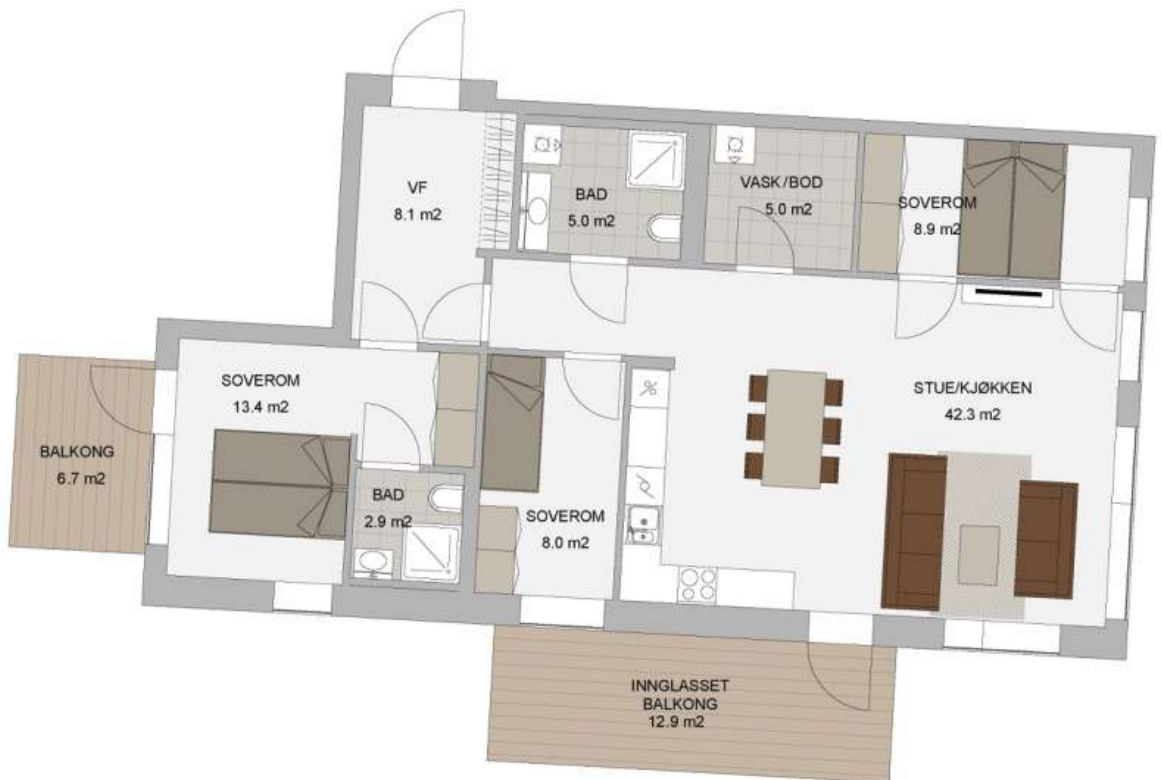




H0505

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0505

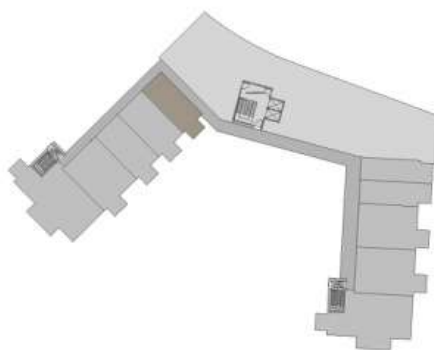
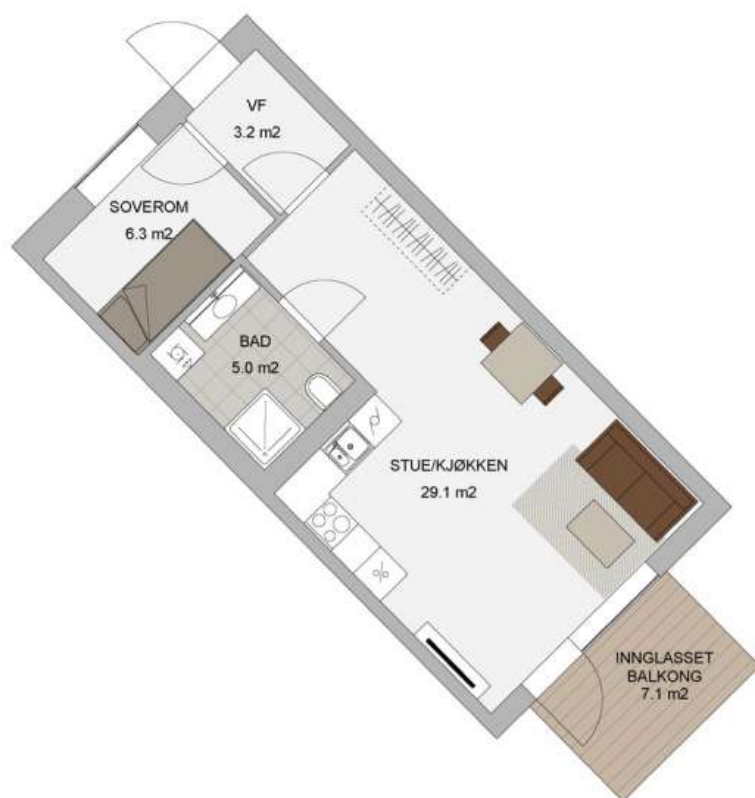




H0506

BRA LEILIGHET 46,0 m²

H0506

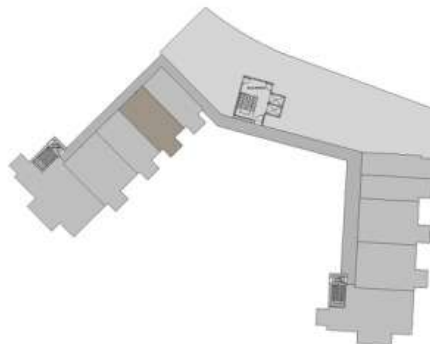
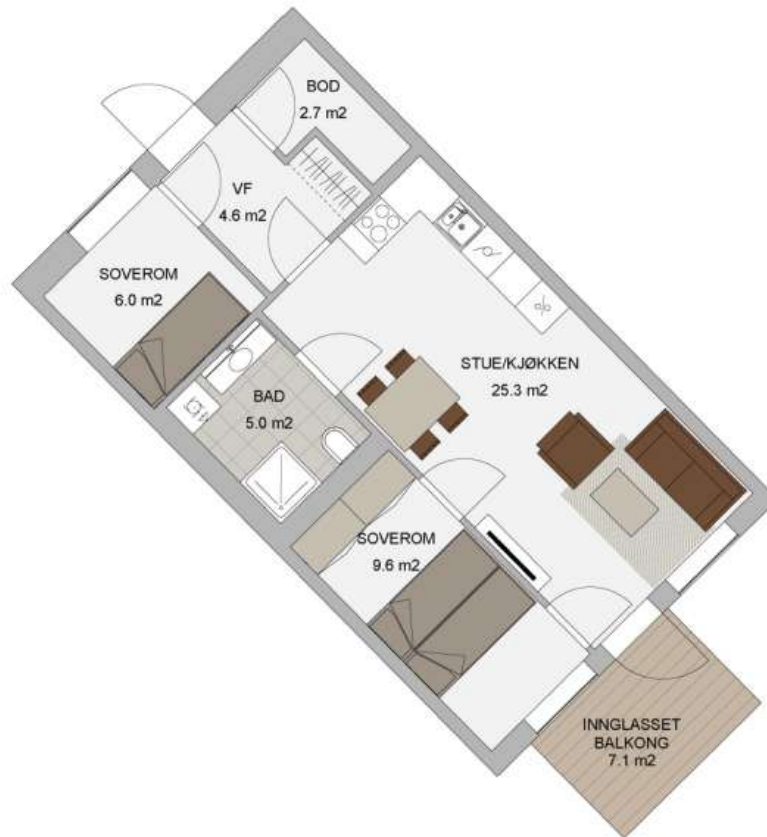




H0507

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0507

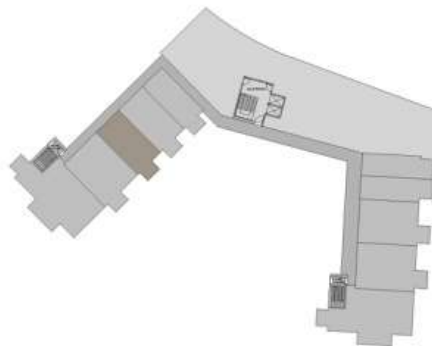
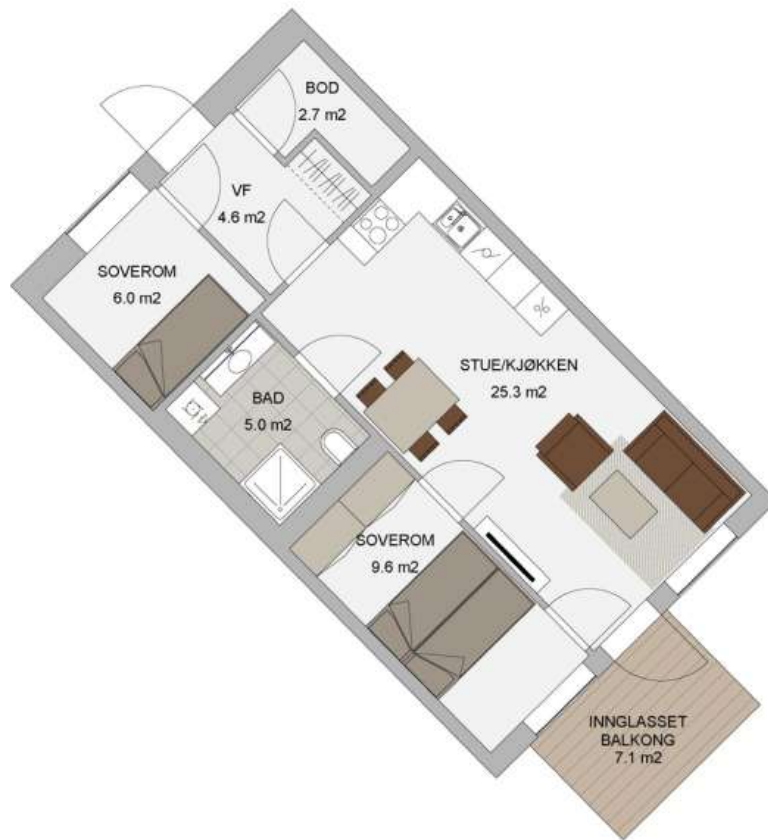




H0508

BRA LEILIGHET 56,4 m²

H0508

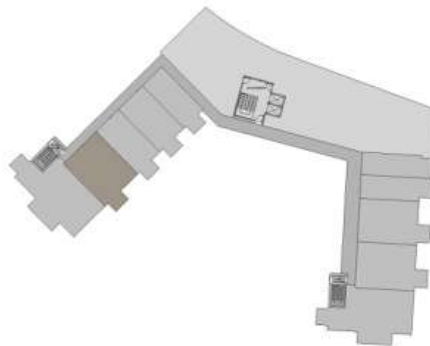
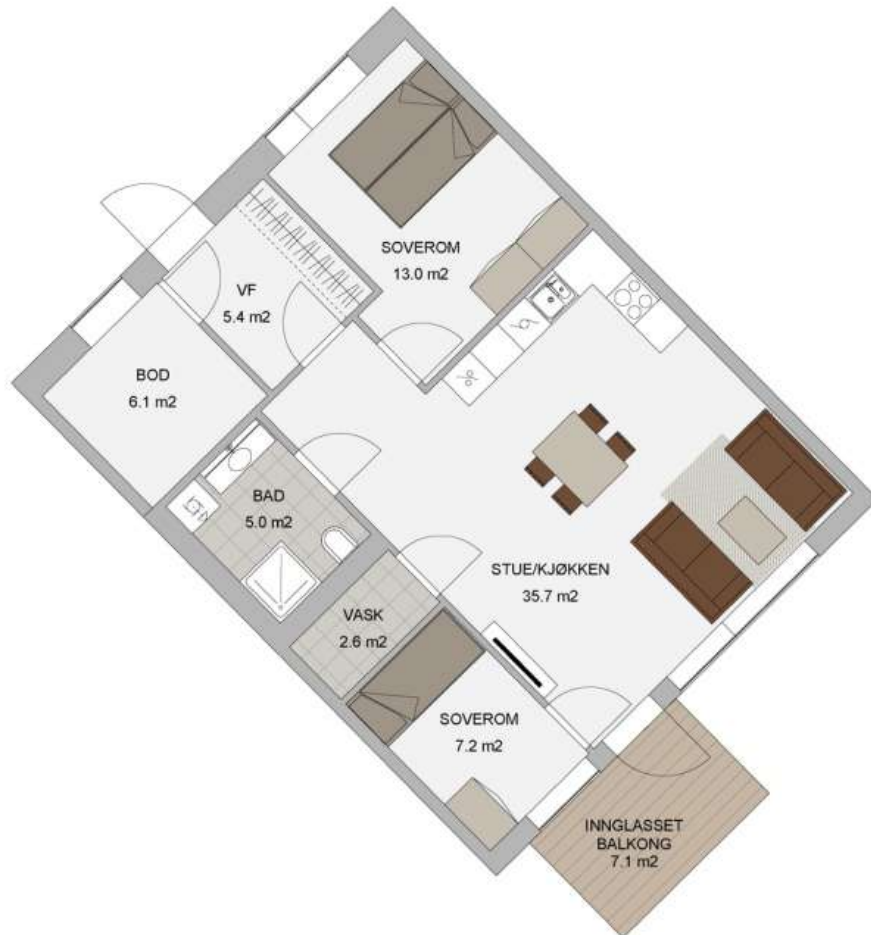




H0509

BRA LEILIGHET 78,1 m²

H0509

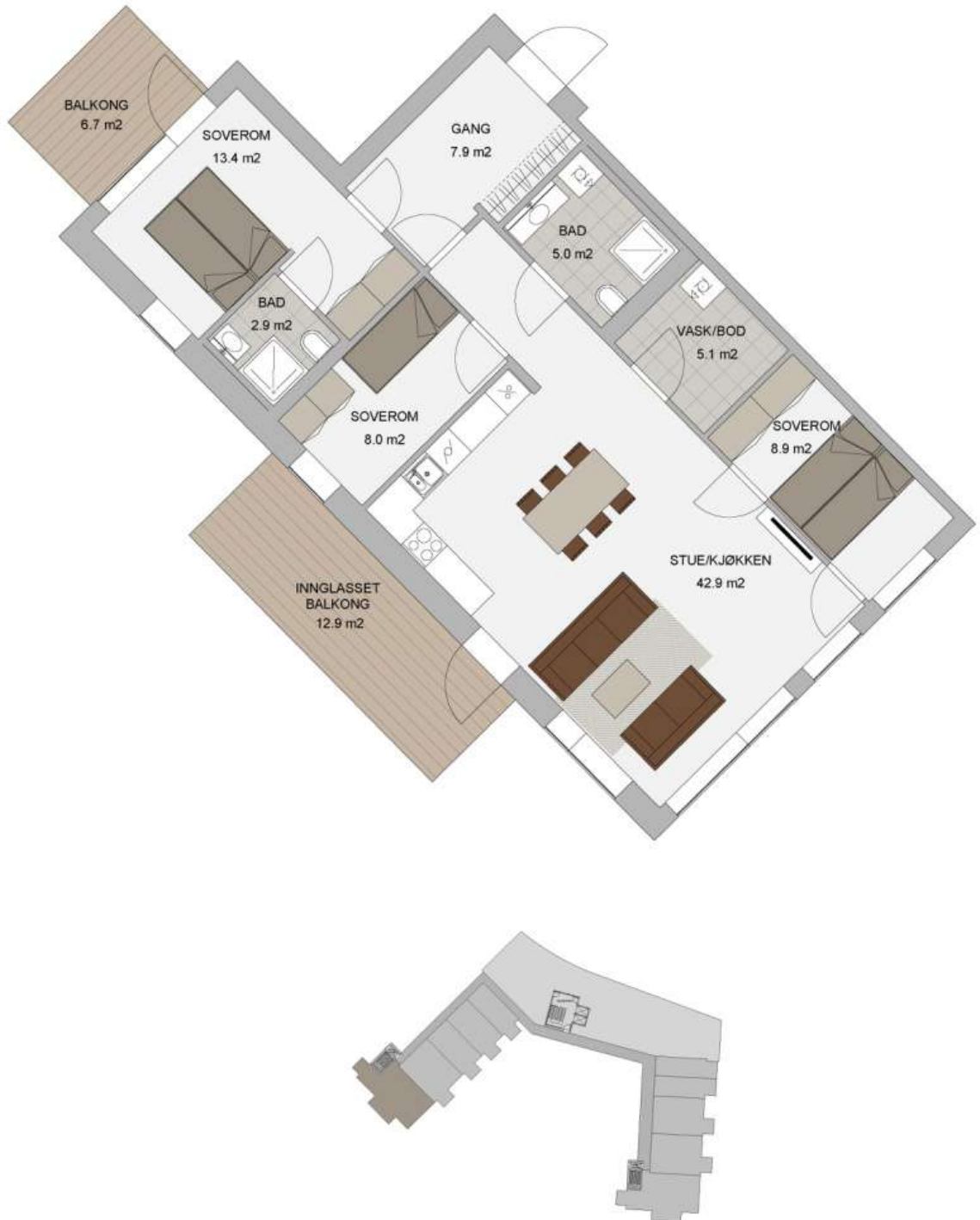




H0510

BRA LEILIGHET 98,6 m²

H0510



Prisliste

Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	TBA	Sov	Pris	Dok.avg	Eta- blering sameie	Omkost- ninger	Totalpris	Estimert felleskost. pr. mnd
H0301	38,0	2,6	8,2	48,8		1	3 023 000	9 320	12 000	1 350	3 045 670	1 102
H0302	38,0	2,7	8,0	48,7		1	3 170 000	9 320	12 000	1 350	3 192 670	1 102
H0303	78,1	5,0	7,1	90,2		3	5 000 000	19 170	12 000	1 350	5 032 520	2 265
H0304	78,1	5,0	7,1	90,2		2	5 000 000	19 170	12 000	1 350	5 032 520	2 265
H0305	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	7 460 000	24 200	12 000	1 350	7 497 550	2 859
H0306	46,0	3,3	7,1	56,4		1	3 257 000	11 270	12 000	1 350	3 281 620	1 334
H0307	56,4	5,0	7,1	68,5		2	3 775 000	13 850	12 000	1 350	3 802 200	1 636
H0308	56,4	5,0	7,1	68,5		2	3 830 000	13 850	12 000	1 350	3 857 200	1 636
H0309	78,1	5,0	7,1	90,2		2	5 076 000	19 170	12 000	1 350	5 108 520	2 265
H0310	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	7 556 000	24 200	12 000	1 350	7 593 550	2 859
H0401	38,0	2,7	8,2	48,9		1	3 281 000	9 320	12 000	1 350	3 303 670	1 102
H0402	38,0	2,8	8,0	48,8		1	3 428 000	9 320	12 000	1 350	3 450 670	1 102
H0403	78,1	5,0	7,1	90,2		3	5 379 000	19 170	12 000	1 350	5 411 520	2 265
H0404	78,1	5,1	7,1	90,3		2	5 379 000	19 170	12 000	1 350	5 411 520	2 265
H0405	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	7 747 000	24 200	12 000	1 350	7 784 550	2 859
H0406	46,0	3,3	7,1	56,4		1	3 547 000	11 270	12 000	1 350	3 571 620	1 334
H0407	56,4	5,0	7,1	68,5		2	4 103 000	13 850	12 000	1 350	4 130 200	1 636
H0408	56,4	5,0	7,1	68,5		2	4 158 000	13 850	12 000	1 350	4 185 200	1 636
H0409	78,1	5,0	7,1	90,2		2	5 455 000	19 170	12 000	1 350	5 487 520	2 265
H0410	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	7 843 000	24 200	12 000	1 350	7 880 550	2 859
H0501	38,0	2,9	8,2	49,1		1	3 502 000	9 320	12 000	1 350	3 524 670	1 102
H0502	38,0	3,0	8,0	49,0		1	3 649 000	9 320	12 000	1 350	3 671 670	1 102
H0503	78,1	5,1	7,1	90,3		3	5 985 000	19 170	12 000	1 350	6 017 520	2 265
H0504	78,1	5,0	7,1	90,2		2	5 985 000	19 170	12 000	1 350	6 017 520	2 265
H0505	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	8 130 000	24 200	12 000	1 350	8 167 550	2 859
H0506	46,0	4,2	7,1	57,3		1	3 837 000	11 270	12 000	1 350	3 861 620	1 334
H0507	56,4	5,0	7,1	68,5		2	4 431 000	13 850	12 000	1 350	4 458 200	1 636
H0508	56,4	5,0	7,1	68,5		2	4 486 000	13 850	12 000	1 350	4 513 200	1 636
H0509	78,1	5,0	7,1	90,2		2	6 061 000	19 170	12 000	1 350	6 093 520	2 265
H0510	98,6	5,0	12,9	116,5	6,7	3	8 225 000	24 200	12 000	1 350	8 262 550	2 859

BRA-i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten

BRA-e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne (bod)

BRA-b er areal av innglasset balkong

TBA er arealet av åpne balkonger

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Pris fra kr. 3 023 000,- til kr. 8 225 000,- + omk.

Entreprenør: Geir Svendsen Entreprenør AS

Eiendomstype: Leilighet.

Eierform: Eierseksjon.

BRA-i fra 38 til 98,6 kvm.

Antall soverom fra 1 til 3.

Boligdelen av bygget har 5 etasjer, hvor det er leiligheter i de 4 øverste etasjene (3 etasjer for salg p.t.).

Tomt: Tomteareal 5357 kvm.

Matrikkel:

gnr. 28, bnr. 314 i Alta kommune.

Prosjekttomten vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Advanti & Partners, Alta, Advanti & Partners Alta AS, org. nr. 924 546 840.

Ansvarlig megler er Daniel André Adamsen og Mia Benedicte Lund

Ansvarlig megler bistås av: Robert Baardsen

Oppdragsnummer: 89250062.

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Nå har du muligheten å sikre deg en splitter ny leilighet med en sentral beliggenhet i Alta sentrum og samtidig med en flott utsikt over Altadalen.

Boligdelen i B8-prosjektet består av 40 moderne leiligheter som har gangavstand til alt av sentrumsfasiliteter. Fra din egen balkong kan du nyte nordlysets magiske dans på vinterhimmelen, og når solen endelig vender tilbake etter mørketiden i januar, er dette en av de første tomtene i Alta hvor solen skinner. Leilighetene er plassert i plan 2, 3, 4 og 5 i et kombinasjonsbygg med næring - hvorav leilighetene i de tre øverste etasjer er for salg nå. Boligene er i fem ulike størrelser, og spenner fra smarte 1-roms til romslige 4-roms enheter, alle med moderne planløsninger som kombinerer funksjonalitet og estetikk. De største leilighetene vil også ha mulighet som tilvalg for en egen hybel, som kan gi gode ekstrainntekter. Leilighetene har

innglasst balkong.

Innvendig er det lagt vekt på høy kvalitet, med lyse flater, vannbåren gulvvarme og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Fargevalg og materialer er nøye sammensatt av interiørarkitekter for å skape et stilrent og harmonisk uttrykk. Bygget er prosjektert med energieffektive løsninger i henhold til TEK 17, har heis i bygget for enkel adkomst og vannbåren gulvvarme. Varmtvann og oppvarming med vannbåren varme er inkludert i felleskostnader. Det vil også være porttelefon med kamera. Det er felles uteområde både på bakkeplan og plan 2.

Velkommen til B8 Bolig – Ditt nye hjem!

Fremdrift

Boligene forventes klar til overtagelse Q3-Q4/2026.

Beliggenhet

Boligene er midt i Alta Sentrum. Her finner man bl.a. badeland, kino, bibliotek, treningssenter og Nordlyskatedralen med sin unike arkitektur som nærmeste nabo. I sentrum er også kjøpesentrene Parksentret, Amfi Alta og Handelsparken med til sammen cirka 90 butikker.

Alta kommune er "15-minutt-byen". Uansett hvor du er i byen, så er du nærmest aldri lenger unna enn 15 minutter - enten det er til badeland, snøscooterløyper, alpinbakke, kjøpesenter eller flyplass. Jakt, fiske og fantastiske turforhold er heller omtrent aldri mer enn 15 minutter unna.

I Alta er det mange idrettsklubber uansett hvilket lokalmiljø du velger, og en god dugnadsånd er noe som gjerne kjennetegner en Altaværing fra øst til vest.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Standard

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Byggemåte & leveranse

Leveransebeskrivelse

Orientering om prosjektet

Geir Svendsen Entreprenør bygger 40 leiligheter, med byggestart i Q4 – 2024 og ferdigstillelse i Q3/Q4 2026. Prosjektet tar utgangspunkt i den flotte beliggenheten på kanten av sentrum med utsikt utover Altadalen.

GSE/B8 Panorama er byggherre for 30 boliger i plan

3,4 og 5.
B8 bolig er byggherre for 10 boliger i plan 2.

Byggene fremstår som to stykk -fire-etasjers bygg opp på og ved siden av næringsdelen i prosjektet. Byggene skal ha flate tak med innglassede balkonger og fasader av tre og betong.

Byggene ligger fra nivå andre til femte etasje, som vinger mot næringsdelen. Boligene har 5 ulike størrelser fra to roms til fire roms. Det er en god miks mellom kompakte og romslige leiligheter hvor alle tilbyr en høy bo-kvalitet. Utformingen gir nesten alle leilighetene en god orientering enten mot vest, sør eller øst. Svalgangsløsning og balkong på motsatt side sikrer solforhold på flere tider av døgnet.

FDV-dokumentasjon og opplæring
Leveres elektronisk ved overtakelse av leilighet og opplæring gis.

Energi
Prosjektet skal utføres iht TEK 17. Leilighetene vi få energikarakter A eller B

21 GRUNN OG FUNDAMENTER

Byggene vil bli fundamentert på leire, parkeringskjeller, næringsdel i første etasje før leilighetene kommer fra andre etasje på bygget. P-kjeller er delvis nedgravd i forhold til eksisterende terreng.

22 BÆRESYSTEM

P-kjeller og underetasje med trapperom:
Det forutsettes bruk av bærende ytter- og innervegger og søyler av betong.

Generell etasje (2. til 5. etg):
Hovedsakelig utført med bærende leilighetsskillevegger av betong. Dekker av hulldekke elementet og deltabjelke eller tilsvarende.
Svalganger av betongdekker.

23 YTTERVEGGER

Hovedbygg
Ytterveggene med bindingsverk av tre med mineralull isolasjon.
Utvendig kledning av trepanel og sandwich vegger av betong. iht fasadetegninger.
Utvendig beslag rundt vindu/dør i RAL-farge.
Gesimsløsning av tre med samme overflate som resterende vegger.

Overflater

Utvendig: Trekledning av malmfuru ubehandlet eller tilsvarende og betongsandwich med innstøpt farge og områder med frilagt. Himlinger og dekker ubehandlede betongelementer til svalgang og balkonger

Innvendig: Malt gips og betong-vegger. Himlinger med akustikkplater 60x120 lagt i forbandt

Vinduer og dører

Vinduer og terrassedører av tre med RAL-farget aluminiumskledning utvendig og hvitmalt overflate innvendig. Generelt er det listefri foringsløsning på yttervegg.

Innerdør skal være av typen boligkvalitet og ferdigbehandlet dørblad, karm og listverk med syning spikring.

24 INNERVEGGER

Alle innervegger utføres som isolerte stendervegger med malt gips

Leilighetsskillevegger

Delvegger mellom boenheter utføres som massive betongvegger eller som dobbelte stendervegger med gips.

Entrédør i massiv utførelse med brann- og lydkrav.

Boder kjeller

Bygges av lett konstruksjon

Overflater

Innvendig: Betongvegger og vegger med platekledning av gips sparkles, males to strøk. Betongvegger i trapperom males i kjeller. Bad leveres som ferdige baderomskabiner ferdig flislagt.

25 DEKKER

Dekker i boliger
Dekker over plan 1, 2, 3, 4 og 5 utføres som hulldekkeelementer. Trinnlyd isolasjon og påstøp av betong eller avretningsmasse. Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken. Bad gulv elektrisk gulv varme. Der det er sluk skal det være fall mot sluk iht. regelverk.

Overflater

Klikkvinyll i stue, kjøkken, soverom og bod. Bad og entre er flislagt. Vaskeroms gulv med vinylbelegg og oppbrett langs vegg. Betong overflater på svalganger og balkonger.

26 YTTERTAK

Tak kompakttaksløsning med sluk/ innvendig taknedløp og taktekking med takmembran. Taksluker med kondensisasjon tilkople avløp. Isolasjon tykkelse iht TEK 17

27 FAST INVENTAR

Kjøkken i boenheter leveres av HTH og monteres iht. skjemategning inkl. ventilator over komfyr. Integrerte hvitevarer medtatt.
Garderobeskap av typen kombigarderobe 1,0 meter per soveplass (størrelse kan avvike noe).

28 Trapper og balkonger

Trapper utformet som prefabrikkerte elementer i betong. Trapperekkverk i materiale av stål. Overflater i trappene utføres med flis. Balkonger utformet som prefabrikkerte elementer av betong. Dekke av betong.

VVS INSTALLASJONER

31 SANITÆRANLEGG

Felles varmtvannsanlegg. Sanitærutstyr, baderomsinnredning og dusjhjørne monteres iht. arkitektens tegning. Det benyttes veggmonterte WC. Det skal tas med vann og avløp for vaskemaskin. Oppvaskkum leveres av kjøkkenleverandør. Baderomsinnredning skuffer og speil med lys i hele innredningens bredde i god kvalitet. Rette 90x90 dusjvegger i god kvalitet. Dusjgarnityr med regndusj og håndgrep. Opplegg for vaskemaskin på alle bad

32 Varmeanlegg

Det skal installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i leilighetene for å dekke oppvarming av bygget, samt oppvarming av forbruksvann. Det skal legges vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad, soverom og bod i boenheter. Gulv løsning: Påstøp/avrettningsmasse på trinnlyd over hulldekker. Fordelerskap for gulvvarme i alle leiligheter. EL varme i baderomskabiner

332

SPRINKLERANLEGG

Boligene full sprinkles iht gjeldene standard

36 LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Hver leilighet skal ha eget balansert luftbehandlingsanlegg. Kjøkkenhette av type slim, avtrekk fra kjøkkenhette ansluttes aggregat.

4 ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

43 LAVSPENT FORSYNING

Installasjoner jfr. gjeldende el-forskrift. Det legges opp til wifi anlegg i leiligheten med et punkt i stue og NEK 700 kommer ikke til anvendelse

44 LYS

I tillegg til installasjoner jfr. gjeldene el-forskrift skal det installeres følgende:

Lys i alle rom. I boenheter leveres det spotter for utenom bod, vask og soverom.

Lys under overskap kjøkken av LED stripe. Utendørs belysning på bygg: Spotter over inngangsdør, samt lysarmatur i tilknytning til balkong/terrasse.

45 ELVARME

Panelovner på alle soverom.

5 TELE OG ALARMANLEGG

52 INTEGRERT KOMMUNIKASJON

Leilighetene skal utstyres med infrastruktur med fiber inn til leilighetene.

Det monteres et dobbelt stikk i teleskap for hver leilighet.

Det etableres datauttak for internett og Wi-Fi i stue, det legges opp til sprening via WIFI i leiligheten og NEK 700 kommer ikke til anvendelse.

Det monteres også ringeklokke på utsiden til inngangsdør til hver leilighet.

53 TELEFONI

I tilknytning til hovedinngang monteres det et calling-system for styring av adkomstdør til trapperom.

54 ALARM- OG SIGNALSYSTEMER

Det skal leveres og monteres et heldekkende adresserbart anlegg iht. HO-2/98 «Offentlige påbudte brannalarmanlegg», FG's regelverk, og i samråd med lokal brannmyndighet.

Brannvarslingsanlegget skal ha direktevarsling til brannvesen. I hver leilighet skal det være mulighet for lokal utsettelse/avstilling av brannalarmen. Kjøkken utstyres med komfyrvakt.

7 UTOMHUS

Felles hage og terrasse i plan 1 og 2. Det etableres også lekeplass i hagen i plan 1. Uteområde er felles med næringsdel.

Priser

Kjøpesum for den enkelte leilighet fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket eller b8panorama.no

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi.

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon

Kr 260,- Panteattest

Kr 12 000,- Etablering av sameie

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig.

Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

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

Totalpris inkludert omkostninger
Fra kr 3 045 670,- til kr 8 262 550,-.

Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtakelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles

som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 38 kvm. til ca. 98,6 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

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

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en

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

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 5357 kvm. Hjemmelshaver for tomten er B8 Næring AS.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Det vil være mulig å leie parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Estimert pris kr. 2188,- pr mnd. inkl. mva.

Sykkelparkering

Sykkelparkering er ute på sidene av bygget i 1 etasje, delvis takoverbygget.

Boder

Det medfølger én bod per bolig. Boden er plassert i kjelleretasje. Bodene vil bli seksjonert som tilleggsdel.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Det skal installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i leilighetene for å dekke oppvarming av bygget, samt oppvarming av forbruksvann. Det skal legges vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad, soverom og bod i boenheter. Panelovn på soverom.

Gulv løsning: Påstøp/avrettningsmasse på trinnlyd over hulldekker. Fordelerskap for gulvvarme i alle leiligheter. EL varme i baderomskabiner

TV & bredbånd

Leilighetene skal utstyres med infrastruktur med fiber inn til leilighetene. Det monteres et dobbelt stikk i teleskap for hver leilighet. Det etableres datauttak for internett og Wi-Fi i stue, det legges opp til sprening via WIFI i leiligheten og Nek 700 kommer ikke til anvendelse.

Forretningsfører

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsfører-avtale. Selger har hatt juridisk bistand i utarbeidelse av utkast til vedtekter for sameiet, hvor utkast følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak el. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Ytterligere endringer kan fremmes av seksjonseierne iht vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøtet.

Det er viktig at en gjør seg godt kjent med vedtektene før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Boligen er egne seksjoner i sameiet.

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 40 boligseksjoner i tillegg til fellesfunksjoner organisert som evt. næringseiendom/anleggseiendom. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for

sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Felleskostnader

Stipulerte felleskostnader utgjør fra kr 1102,- til kr 2859,- per måned for de ulike seksjonene. Sameiet kan vedta endringer i årlig felleskostnadsbudsjett, og kjøper aksepterer dette.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter for fellesarealer

- Regnskap og revisjon
- Øvrige forvaltningstjenester
- Styrehonnør
- Varmtvann og oppvarming i bolig
- Felles vann og strømutfgifter
- Bygningsforsikring
- Rengjøring
- Løpende vedlikehold og reparasjoner
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Belysning
- Snørydding
- Hagestell

Felleskostnadene fordeles etter avtalt fordelingsnøkkel.

Forbruk av vannbåren oppvarming og varmt tappevann er inkludert i opplyste felleskostnader.

Bygningsforsikringspremie inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier den enkelte seksjonseier fra Alta kommune.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 12.000,- som settes av til etableringsgebyr/startkapital til sameiet.

Betaling av startkapital og etableringskostnad på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt – evt. når boligene tas i bruk.

Det er sameiets ansvar å drifte fellesarealer på eiendommen. Slikt løpende vedlikehold kan for eksempel håndteres og ivaretas av byggherrene, eller annen tilsvarende løsning.

Huseierforening (velforening)

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle huseierforening.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved overskjøting av boligen.

Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal

meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Seksjonene er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt.

Dyrehold

Fra utkast til vedtekter:

Dyrehold

Kjæledyr er som utgangspunkt tillatt i sameiet, herunder hund, katt, kanin, hamster ol. Dersom det foreligger argumenter og/eller dokumentasjon som underbygger at dette er vesentlig til bry, sjenanse eller skade for eiendommen og dens brukere, kan styret vurdere og fatte beslutning om hvorvidt dette skal endres. Seksjonseiere som holder dyr vil kunne bli pålagt ekstra vedlikeholdskostnader som direkte konsekvens av deres dyrehold, herunder for eksempel renhold av fellesarealer. Seksjonseiere som holder kjæledyr, skal følge de til enhver tid fastsatte ordensregler som angår dyrehold.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse skal eierseksjonssameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i eierseksjonssameiets bygningsmasse. Selger skal se til at eierseksjonssameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene, og faktureres direkte fra Alta kommune. Det er stipulert 17-20.000,- pr år med dagens satser. Endringer i kommunale gebyrer kan forekomme.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Løkkeveien 24.

gnr. 28, bnr. 314 i Alta kommune. Prosjekttomten vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Avfallssug & avfallshåndtering

For avfall blir det molokk-løsning utendørs.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Dnr. 900133, tgl. 03.08.1925 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelser i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke
Overført fra gnr 32 bnr 62
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1115, tgl. 12.11.1957 - Jordskifte Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900008, tgl. 26.01.1961 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver Alta Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 901739, tgl. 07.02.1973 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver Alta Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3795, tgl. 11.10.2005 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1198080, tgl. 11.03.2024 - Erklæring/avtale Rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde områdene O_G og O_SGG.

Dnr. 1198080, tgl. 11.03.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 1198080, tgl. 11.03.2024 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1280109, tgl. 10.11.2022 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Detaljregulering for B8, Alta sentrum, planid: 20170008. Info fra Alta kommune 03.04.2025.

Eiendommen er regulert til sentrumsformål.

Reguleringsplaner under arbeid:
Områderegulering for Alta sentrum, planid: 20230001.

Reguleringsplaner under bakken:
Detaljregulering for B8, Alta sentrum, planid: 20170008

Reguleringsplaner
Detaljregulering for B8, Alta sentrum, planid: 20170008

Områdeplan for Alta sentrum - revisjon, planid: 20060011

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og

leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgers forbehold

Det er gitt igangsettingstillatelse (IG) 19.09.2022, og bygging er påbegynt. Det er derfor ingen forbehold rundt antall solgte enheter.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er kvartal 3/2026 - 4/2026, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

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

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

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

dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

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

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

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

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

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

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

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtakelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå så ferdig som mulig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige

mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

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

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

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

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva.

Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Advanti & Partners, Alta, tilkommer ytterligere kr. 20.000,- til Advanti & Partners, Alta som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets

samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

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

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

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

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

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

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-

post, sms og kundeweb som kjøpere i prosjektet kan få opprettet egen bruker i.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis. Illustrasjoner er bare ment å gi et inntrykk av bygget, og avvik kan derfor forekomme.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Kjøpsbetingelser

Toppleilighet H0505 og H0510 selges ved budgivning med minstepris som satt i prisliste.

Øvrige leiligheter selges til fast pris.

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen

er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Lov om eierseksjoner

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon & krav om mangler før overtagelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtagelse & retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må

påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger/megler. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse hos kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser i prosjektet

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker

prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under "generell informasjon" i dette dokumentet.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. B8 Panorama er estimert å få energikarakter A eller B.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personvern

Advanti & Partners, Alta behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer

personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Advanti & Partners, Altasitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

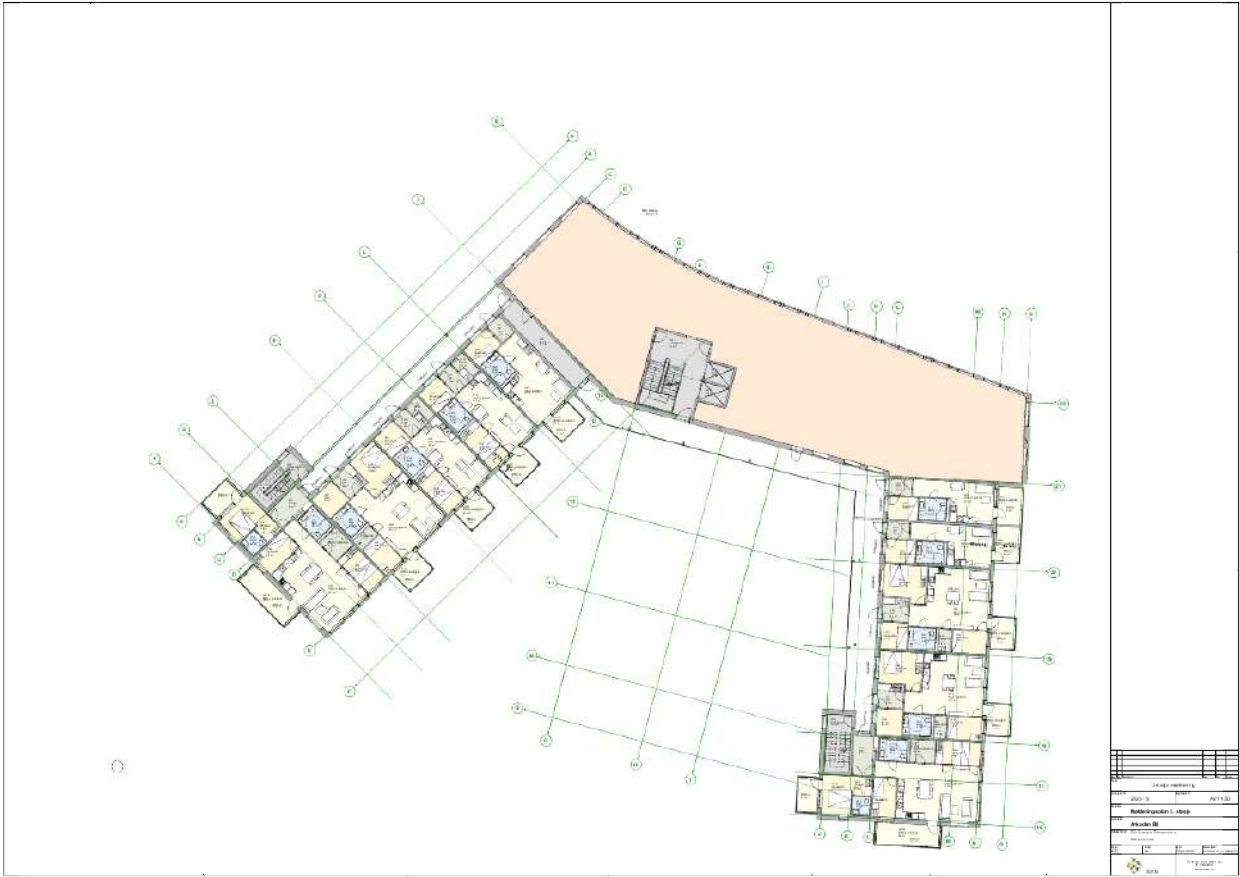
Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

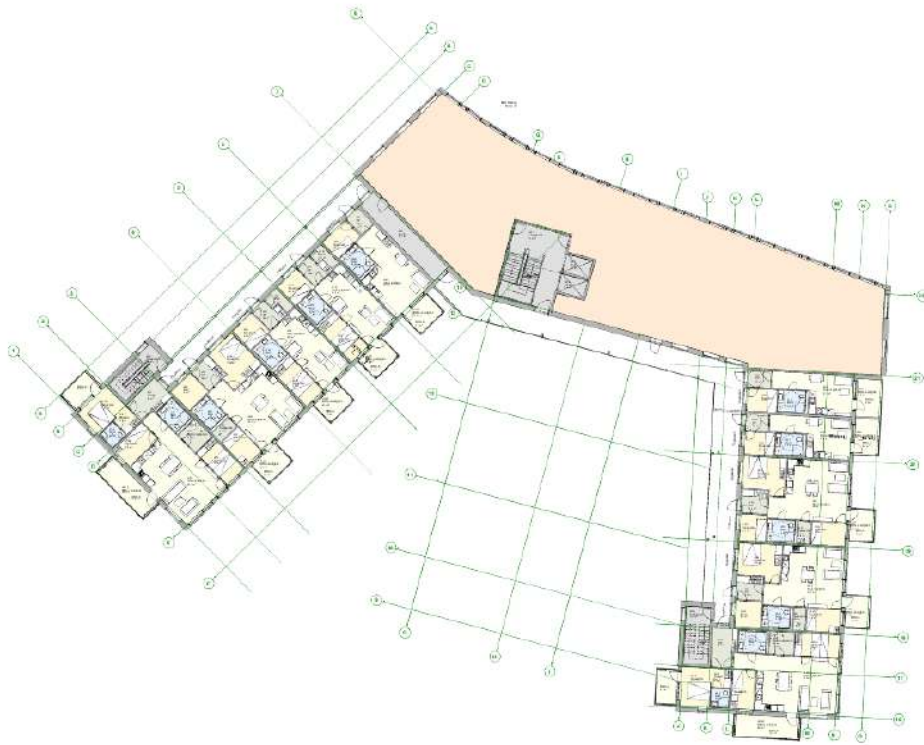
Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

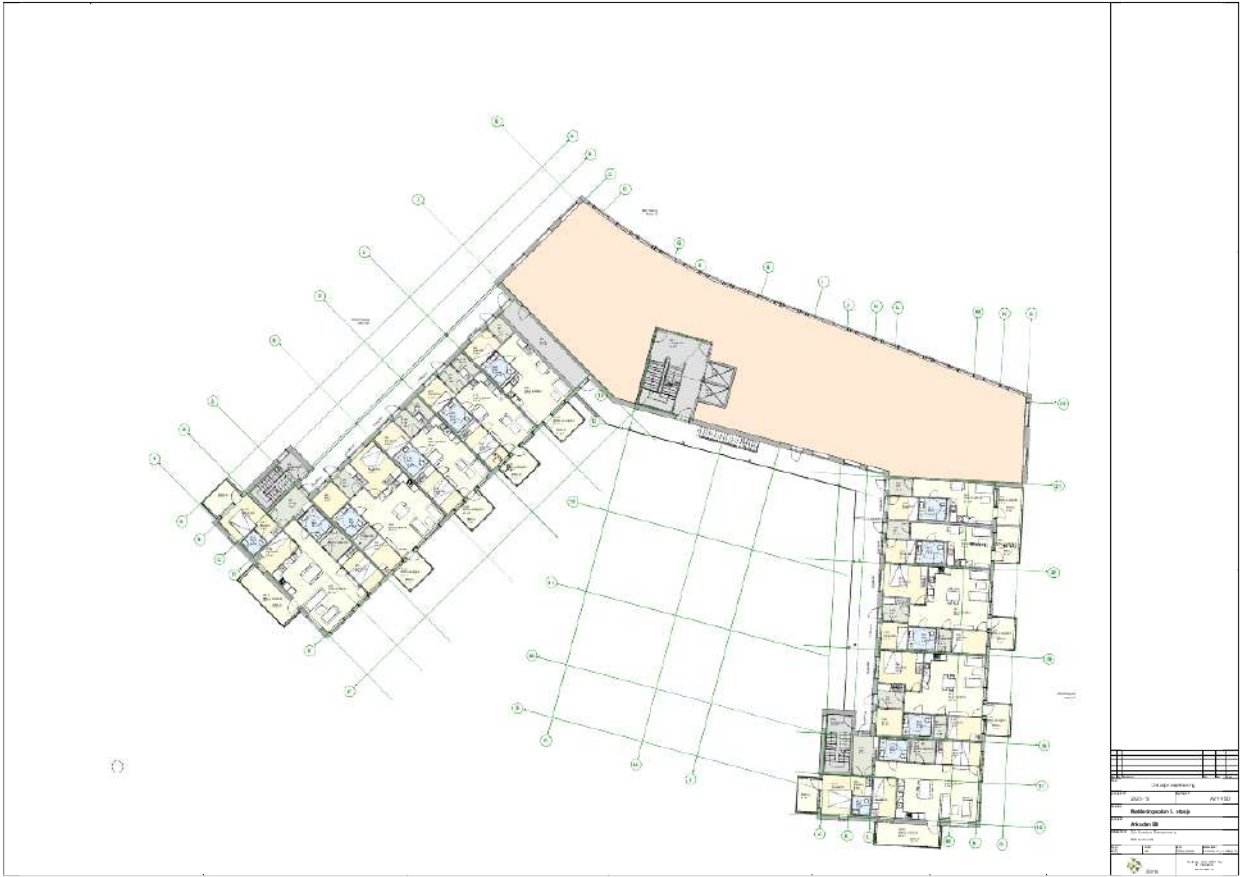
Prod. dato: 24.04.2025

Tekniske dokumenter



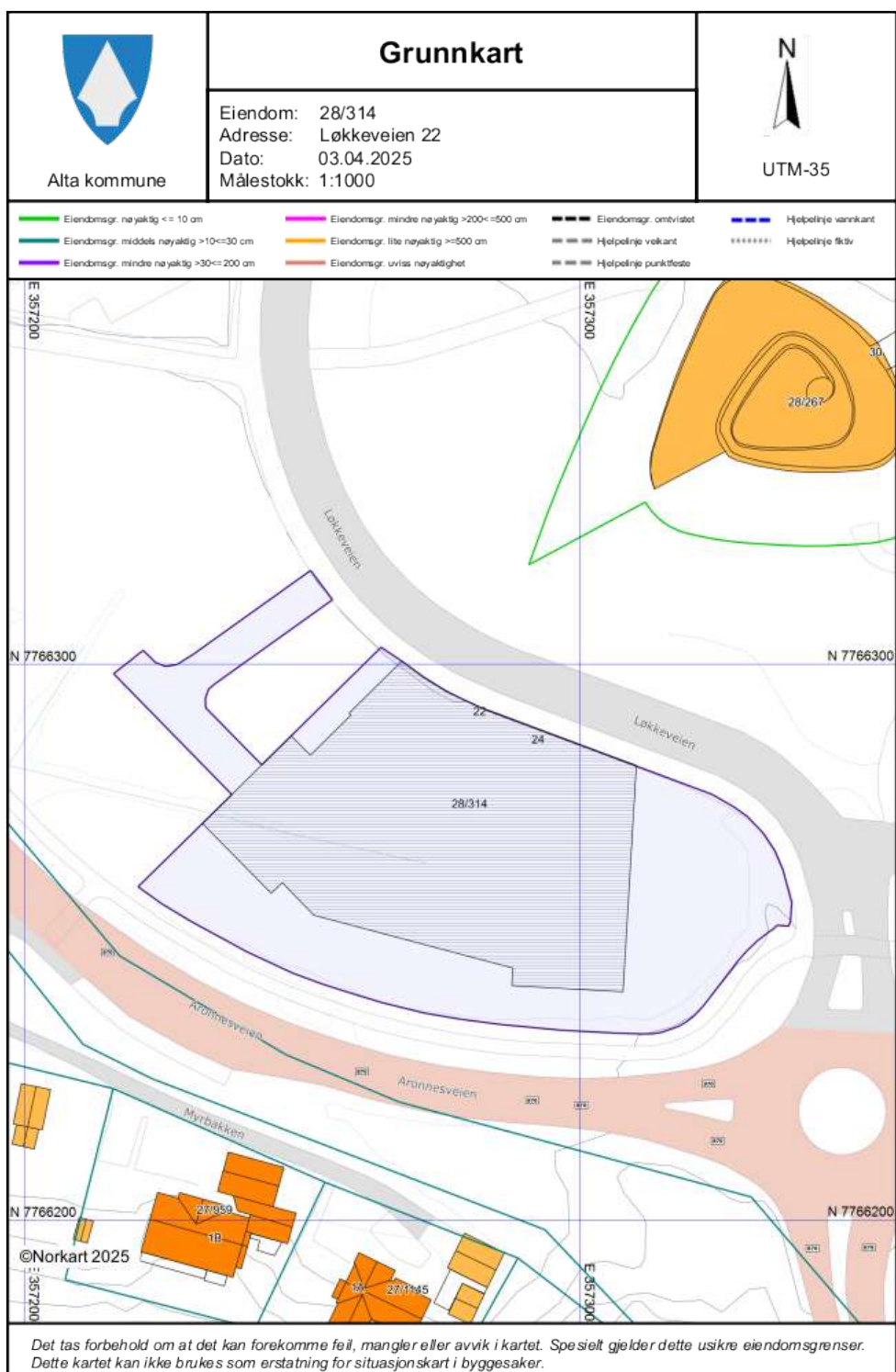


Project Information	
Project Name	Building 1, 2nd Floor
Project Location	Building 1, 2nd Floor
Project Date	2023-10-10
Project Status	Approved
Project Manager	John Doe
Project Engineer	John Doe
Project Designer	John Doe
Project Checker	John Doe
Project Approver	John Doe

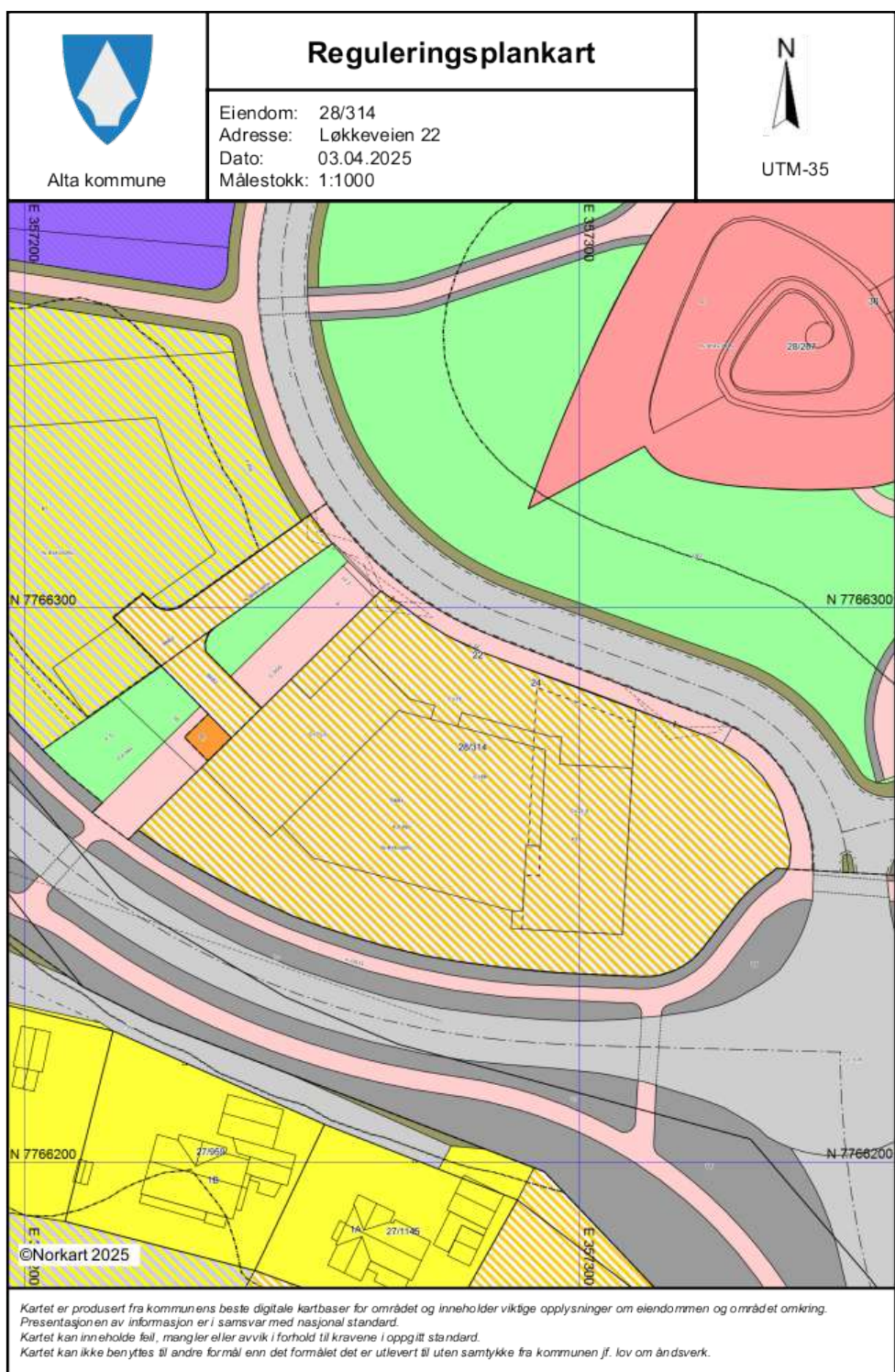












Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.1)

- Onnråder for boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Forettningsområde
- Onnråder for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.2)

- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friluftsområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.4)

- Park/Turvei
- Friluftsområde
- Badeområde

Fareområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.5)

- Hegspenningsanlegg/friluftsområde/rasfare

Spesialområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.6)

- Privat veg
- Park/belt
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunale tekniske anlegg
- Friskiltsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Klimavernomsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL 1985 § 25,1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL 1985 § 25,2.ledd)

- Bolig/Foretning
- Bolig/Offentlig/institusjon
- Foretning/Industri
- Foretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §11-7 NR.1)

Nåværende Framtidig

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Foretning
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Lufthavn
- Havn
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begynnelse og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - fritliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Foretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotel / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/foretning
- Bolig/foretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Foretning/kontor
- Foretning/kontor/industri
- Foretning/industri
- Foretning/kontor/tjenesteyting
- Foretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL 2008 §11-7 NR.3)

- Nåværende Framtidig
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friluftsområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL 2008 §11-7 NR.4)

- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL 2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal
- LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
- LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsl, Farled, småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Reguleringsplan (PBL 2008)

Grønnstruktur (PBL 2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL 2008 §12-5 NR.4)

- Forsvaret
- Kombinerte militære formål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL 2008 §12-5 NR.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §12-5 NR.6)

- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsl, Farled, Skipsled, Havnomsråde i sjø, småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og løssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL 2008 §12-6)

- Faresone
- Sikringsone
- Stasjons- / Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitt hensynsoner
- Båndlegging
- Viderøring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL 2008 §12-7)

- Bestemmelseområde-Anlegg- og fggområde

Juridiske linjer og punkt PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitt hensynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert sentralinje
- Friskiltslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunelåpning

Hensynsoner (PBL 2008 §11-8)

- Nåværende Framtidig
- Faresone
- Sikringsone, Stasjonsone
- Angitt hensynsoner
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Båndlegging - Generalisert
- Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler (PBL 2008)

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone, sikringsone, stasjonsonegrense
- Hensynsoner, infrastruktursone, gjennomføringsgrense
- Båndlegging, detaljeringsgrense



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 22, 9510 ALTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under bakken
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	5 355 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910__	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	5 356 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Náværende	
	Områdenavn	BS2	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170008						
Navn	Detaljregulering for B8, Alta sentrum						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.11.2020						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1330/20170008_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>725 m²</td></tr> <tr> <td>Bestemmelsesområde</td><td>utforming</td></tr> </table>	Delareal	725 m ²	Bestemmelsesområde	utforming		
Delareal	725 m ²						
Bestemmelsesområde	utforming						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>75 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Grønnstruktur (utgått)</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>o_G</td></tr> </table>	Delareal	75 m ²	Formål	Grønnstruktur (utgått)	Feltnavn	o_G
Delareal	75 m ²						
Formål	Grønnstruktur (utgått)						
Feltnavn	o_G						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>293 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>BKB2</td></tr> </table>	Delareal	293 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Feltnavn	BKB2
Delareal	293 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Feltnavn	BKB2						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>4 924 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>BKB1</td></tr> </table>	Delareal	4 924 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Feltnavn	BKB1
Delareal	4 924 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Feltnavn	BKB1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>61 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gangveg/gangareal/gågate</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>o_SGG</td></tr> </table>	Delareal	61 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	Feltnavn	o_SGG
Delareal	61 m ²						
Formål	Gangveg/gangareal/gågate						
Feltnavn	o_SGG						

Id	20060011
Navn	Områdeplan for Alta sentrum - revisjon
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/621/bestemmelser%2020060011.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170008						
Navn	Detaljregulering for B8, Alta sentrum						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.11.2020						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1330/20170008_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>136 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>BKB3</td></tr> </table>	Delareal	136 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Feltnavn	BKB3
Delareal	136 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Feltnavn	BKB3						

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20230001
Navn	Områderegulering for Alta sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Løkkeveien 24

Nabolaget Alta nye sentrum - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Myrbakken	4 min	🚶
Linje 40, 42, 44, 120, 170, 190, 203	0.3 km	
Alta lufthavn	8 min	🚗

Skoler

Komsa skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
311 elever, 29 klasser	1.3 km	
Bossekop skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
195 elever, 19 klasser	1.4 km	
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min	🚶
430 elever, 33 klasser	1.9 km	
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
257 elever, 22 klasser	2.8 km	
Alta videregående skole/Ålttà joat...	4 min	🚗
900 elever	2.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Ishavsveien - Amfi Alta	4 min	🚶
Scandic Alta Hotell	4 min	🚶

«Nærhet til bar og butikk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

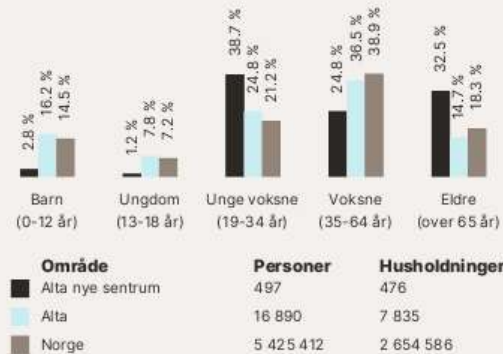


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år)	11 min	🚶
29 barn	0.8 km	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
47 barn	0.9 km	
Nyland studentbarnehage (0-5 år)	15 min	🚶
46 bam	1.1 km	

Dagligvare


Rema 1000 Alta	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km	
Kiwi Alta Sentrum	8 min	🚶
Søndagsåpent	0.6 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100
-  Trygghet der barna ferdes
Trygge 78/100

Sport

- 

Alta helsebad gymnastikksal
Aktivitetshall

12 min 
0.9 km
- 

UiT Campus Alta idrettshall
Aktivitetshall

16 min 
1.2 km
- 

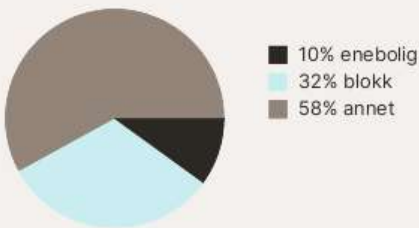
Feel24 Nordlysbadet

5 min 
- 

Feel24 Alta Parksenteret

10 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

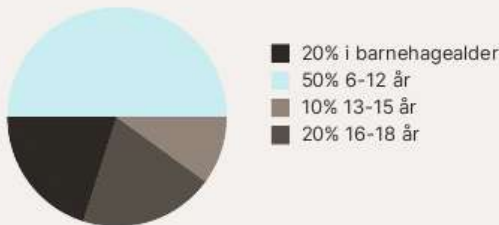
AMFI Alta

7 min 
- 

Apotek 1 Nordlys

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

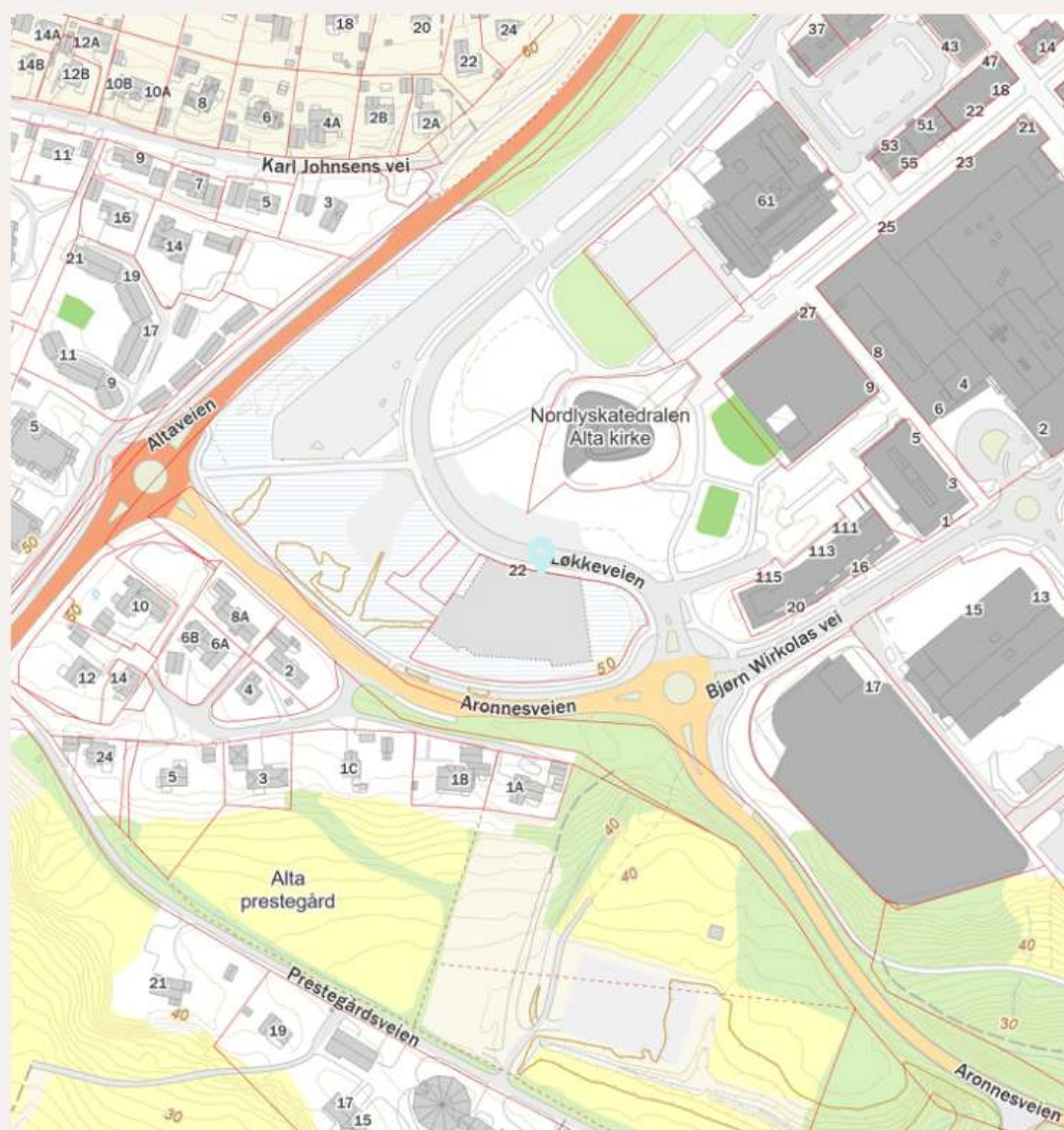
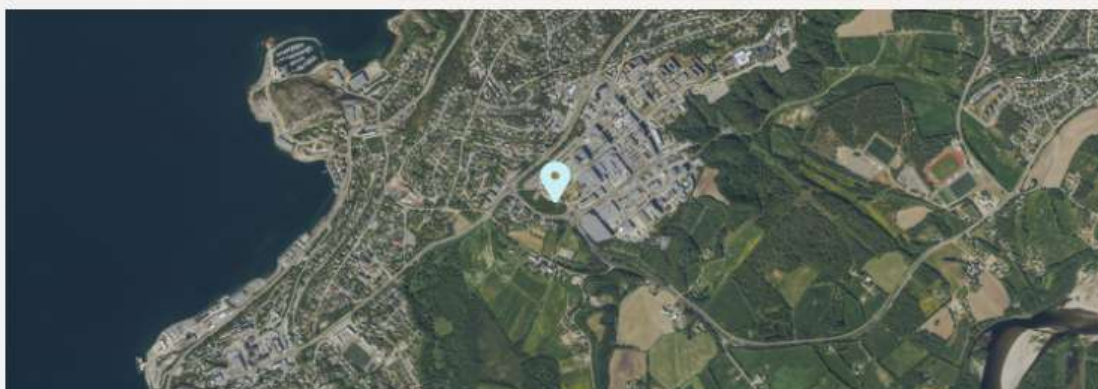


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LØKKEVEIEN 22-24**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er: Sameiet Løkkeveien 22-24, og består av eiendommen gnr. 28 bnr. 314 i Alta kommune. Sameiet består av 47 seksjoner, se vedlegg 1. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato], se Vedlegg 2.

2. Disposisjonsretten over seksjonene**2.1 Bebyggelsen og tomten**

Sameiet består av bygningsmassen, uteområdene og felles installasjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet (Vedlegg 1). Eierandelen gir rett til nærmere angitt bruk av særskilt bruksenhet og fellesarealer, se punkt 2.4.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. For øvrig forholder sameiet seg til eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren råder som eier over egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsleie av hele boligseksjonen er tillatt inntil 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres sjenanse, skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4.1 Eneretter

Følgende deler av fellesareal er underlagt enerett til bruk:

- Utendørs parkering

Seksjon 1-7 (næringsseksjonene) gis enerett til bruk og forvaltning av utendørs parkeringsareal på byggets østside, samt enerett til bruk og forvaltning av asfalterte areal på byggets vestside (ved avfallsrom).

Eneretten er tidsubegrenset, og gjelder til årsmøtet fatter vedtak om endring av denne.

- Avfallsrom

Seksjonene 1-7 (næringsseksjonene) gis enerett til bruk og forvaltning av avfallsrom i vestre del av bygget (tilgang utenfra).

Eneretten er tidsubegrenset, og gjelder til årsmøtet fatter vedtak om endring av denne.

- Molokk-anlegg

Seksjonene 8-47 (boligseksjonene) gis enerett til bruk og forvaltning av utendørs Molokk søppelhåndteringsanlegg i østre del av bygget.

Eneretten er tidsubegrenset, og gjelder til årsmøtet fatter vedtak om endring av denne.

For areal som er underlagt eneretter, bærer bruksrettighetshaver(e) ansvar for vedlikehold og kostnader. Tilsvarende vil inntekter fra disse arealene tilfelle rettighetshaver(e). Dersom det er flere enn en rettighetshaver, deles kostnadene og inntektene etter innbyrdes eierbrøk mellom disse.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader i forbindelse med tiltakene dekkes av den aktuelle seksjonseier.

2.6 Diskriminering

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

3. Felleskostnader

Alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel, se nedenfor. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader deles etter nytten for den enkelte seksjonseier eller etter forbruk.

Basert på nyttevurdering, er det bestemt at Seksjon 7 kun er ansvarlig for kostnader knyttet til sin eksklusive bruksenhet og areal tilkjent gjennom eneretter, for eksempel: kostnader til/ved lys, oppvarming og nødvendig vedlikehold og fornying. Seksjon 7 skal ikke ta del i felleskostnader for øvrige deler av eiendommen, basert på lite eller ingen nytte av disse arealer.

Det er beregnet at Seksjon 1-6 utgjør 4.612,9/8.216,4 kvm og Seksjon 8-47 utgjør 3.603,5/8.216,4 kvm, hhv. om lag: 56,13% (næringsseksjonene) og 43,86% (boligseksjonene), av de aktuelle seksjonenes samlede, eksklusive areal.

Som utgangspunkt skal alle felleskostnader fordeles etter følgende fastsatte fordelingsnøkkel:

- 56/100 deles mellom næringsseksjonene 1-6 basert på innbyrdes eierbrøk
- 44/100 deles mellom næringsseksjonene 8-47 basert på innbyrdes eierbrøk

Med unntak av kostnader tilknyttet følgende arealer, som fordeles etter følgende fordelingsnøkler:

1. Kostnader tilknyttet ventilasjonsanlegg i kjelleren skal basert på nytte fordeles slik:
 - 95/100 deles mellom næringsseksjonene 1-7 etter innbyrdes eierbrøk
 - 5/100 deles mellom boligseksjonene 8-47 etter innbyrdes eierbrøk.
2. Kostnader for utskiftning av eksklusive terrasser/balkonger skal bæres av den enkelte seksjonseier. Eksempelvis skal Seksjon 6 dekke kostnader ved utskiftning av takterrasse. Tilsvarende skal Seksjon 8-47 (boligseksjonene) dekke kostnader ved utskiftning av balkonger.
3. Kostnader for utskiftning av ytterdører og vinduer til den enkelte seksjon bæres av den enkelte seksjonseier.

OBS: For endringer i/på fasaden, må det fattes vedtak for gjennomføring, jf. pkt. 7.3.

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

Kommunale avgifter, innboforsikring, individuelt strømforbruk o.l. skal besørges av den enkelte seksjonseier, og faktureres direkte til disse fra leverandør.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller areal underlagt eneretter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter innbyrdes eierbrøk.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Seksjonseierens ansvar utad

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

6. Parkering

Parkering på, eller i tilknytning til, eiendommen reguleres av Seksjon 7 iht. enerettene. Øvrige seksjonseiere må henvende seg til utleier for å undersøke kapasitet, pris og vilkår for leie, og kan ikke sies å være garantert leie av parkeringsplass.

6.1 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter/leier en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer/leier en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Ved utleie av parkeringsplasser plikter eier/utleier å innta bestemmelser i leiekontrakten som ivaretar denne rettigheten for øvrige seksjonseiere/brukere.

7. Dyrehold

Kjæledyr er som utgangspunkt tillatt i sameiet, herunder hund, katt, kanin, hamster ol. Dersom det foreligger argumenter og/eller dokumentasjon som underbygger at dette er vesentlig til bry, sjenanse eller skade for eiendommen og dens brukere, kan styret vurdere og fatte beslutning om hvorvidt dette skal endres.

Seksjonseiere som holder dyr vil kunne bli pålagt ekstra vedlikeholdskostnader som direkte konsekvens av deres dyrehold, herunder for eksempel renhold av fellesarealer. Seksjonseiere som holder kjæledyr, skal følge de til enhver tid fastsatte ordensregler som angår dyrehold.

8. Vedlikehold

8.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsarealer til bruksenheten. For fellesarealer underlagt eneretter har rettighetshaver(ne) vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannkraner, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Vann- og avløpsrør
- d) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) Skap, benker, innvendige dører med karm
- f) Listverk, skillevegger, tapet
- g) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) Trekkerør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) Vinduer og ytterdører
- k) Innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen/felles gren. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd av dette punkt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Det samme gjelder rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger fram til fellesledningen omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra, bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskille og/eller andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

8.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

8.3 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

9. Mislighold

9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at seksjonseierens og/eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et vanlig flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

10.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Informasjon om hvor møtet skal finne sted må helst framkomme i innkallingen, men må senest gjøres kjent én uke før møtet skal avholdes.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan

aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen oppgitte frist.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal alltid behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet også:

- a) behandle styrets eventuelle årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer dersom disse er på valg

Eventuell årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 9.5 annet ledd (a-c), kan årsmøtet kun ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

10.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om følgende:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

10.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Stemmer regnes etter sameiebrøk (Vedlegg 1). Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll. Protokollen skal inneholde navn på alle oppmøtte, eventuelt hvor mange som er representert ved fullmektig, hvem som er møteleder og protokollfører, alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen kan, men må ikke, inneholde referat av innleggene på årsmøtet.

Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum to medlemmer i tillegg til styreleder, og eventuelle varamedlemmer. Det er ønskelig at minst én representant fra boligseksjonene og minst én representant fra næringsseksjonene tar del i styret.

11.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

Bare myndige personer kan ta del i styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt av årsmøtet. Valg gjennomføres slik at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som et særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om slik tilbaketreden.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

11.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en

tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet. For utenom årsmøtet har ikke den enkelte seksjonseier krav på å få tilsendt og gjennomgå protokollen.

11.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.6 Inhabilitet

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

11.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

12. Forretningsfører

12.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

12.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap, og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar

med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrert revisor. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

14. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg 1

Seksjonsnavn og formål	Areal	Samelebrøk (prosent)	Seksjon 24 (bolig)	76,2	0,71 %
Seksjon 1 (næringsseksjon)	1689,6	15,69 %	Seksjon 25 (bolig)	76,2	0,71 %
Seksjon 2 (næringsseksjon)	554,4	5,15 %	Seksjon 26 (bolig)	99,7	0,93 %
Seksjon 3 (næringsseksjon)	554,4	5,15 %	Seksjon 27 (bolig)	137,8	1,28 %
Seksjon 4 (næringsseksjon)	554,4	5,15 %	Seksjon 28 (bolig)	55,3	0,51 %
Seksjon 5 (næringsseksjon)	554,4	5,15 %	Seksjon 29 (bolig)	55,2	0,51 %
Seksjon 6 (næringsseksjon)	705,7	6,55 %	Seksjon 30 (bolig)	100	0,93 %
Seksjon 7 (næringsseksjon)	2552,5	23,70 %	Seksjon 31 (bolig)	100	0,93 %
Seksjon 8 (bolig)	54,7	0,51 %	Seksjon 32 (bolig)	137,4	1,28 %
Seksjon 9 (bolig)	54,8	0,51 %	Seksjon 33 (bolig)	63,4	0,59 %
Seksjon 10 (bolig)	99,9	0,93 %	Seksjon 34 (bolig)	76,2	0,71 %
Seksjon 11 (bolig)	99,7	0,93 %	Seksjon 35 (bolig)	76,2	0,71 %
Seksjon 12 (bolig)	137,4	1,28 %	Seksjon 36 (bolig)	99,7	0,93 %
Seksjon 13 (bolig)	63,2	0,59 %	Seksjon 37 (bolig)	137,5	1,28 %
Seksjon 14 (bolig)	76,2	0,71 %	Seksjon 38 (bolig)	55,3	0,51 %
Seksjon 15 (bolig)	76,2	0,71 %	Seksjon 39 (bolig)	55,5	0,52 %
Seksjon 16 (bolig)	99,7	0,93 %	Seksjon 40 (bolig)	99,8	0,93 %
Seksjon 17 (bolig)	137,7	1,28 %	Seksjon 41 (bolig)	99,7	0,93 %
Seksjon 18 (bolig)	54,8	0,51 %	Seksjon 42 (bolig)	137,4	1,28 %
Seksjon 19 (bolig)	55,1	0,51 %	Seksjon 43 (bolig)	64,5	0,60 %
Seksjon 20 (bolig)	99,8	0,93 %	Seksjon 44 (bolig)	76,4	0,71 %
Seksjon 21 (bolig)	99,7	0,93 %	Seksjon 45 (bolig)	76,6	0,71 %
Seksjon 22 (bolig)	137,4	1,28 %	Seksjon 46 (bolig)	99,9	0,93 %
Seksjon 23 (bolig)	63,4	0,59 %	Seksjon 47 (bolig)	137,9	1,28 %

PARKERINGSAVTALE

B8 Næring AS

&

Leietaker

LEIEAVTALE FOR LEIE AV PARKERINGSPLASSER

1 UTLEIER

1.1 B8 Næring AS (**Utleier**)

1.2 Organisasjonsnummer: 929 000 250

2 LEIETAKER

2.1 Navn Navnesen (**Leietaker**)

2.2 Organisasjonsnummer: xxx xxx xxx

2.3 E-post:

3 LEIEOBJEKTET

3.1 Avtalen omfatter [x] stk parkeringsplasser i parkeringskjelleren ved Løkkeveien 22-24, Gnr. 28 Bnr. 314.

3.2 Utleier anviser eventuelle faste plasser, og kan gjøre endringer som er hensiktsmessig for Eiendommens drift.
Eksempelvis: dersom en Leietaker uten behov for tilrettelagt parkeringsplass etter avtale disponerer en HC-plass, kan Utleier ved behov kreve at denne Leietakeren bytter til en annen fast parkeringsplass.

4 LEIEPERIODEN

4.1 Leieforholdet løper fra og med [xx.xx.xx], og løper til den sies opp av en av partene med [2 måneders] varsel.

4.2 Oppsigelse må skje skriftlig og er gjeldende fra den 1. i påfølgende måned etter at oppsigelsen ble levert/mottatt.

5 LEIEN

5.1 Månedlig leie per parkeringsplass utgjør NOK 1750,- + mva.

- 5.2 Leietaker vil bli belastet etableringsgebyr på NOK 500,- eks mva. for administrativt arbeid ifm parkeringsavtalen, herunder tilgang for 2 brukere per plass.
- 5.3 Leien forfaller til betaling forskuddsvis hver(t) måned/kvartal.
- 5.4 Leien innbetales til den bankkonto Utleier enhver tid anviser. Betalingsforpliktelse følger av leieavtalen.
- 5.5 Betaling ansees ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

6 LEIEREGULERING

- 6.1 Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle økninger i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.
- 6.2 Opprinnelig leie er basert på konsumprisindeksen for [oktober 2024]. Framtidig regulering baseres på utviklingen fra oktober til oktober hvert år. Første regulering vil være fra første leie, deretter iht. dette punkt 6.1.
- 6.3 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne hatt etter denne avtalen, skal avtalens sist regulerte leie løpe fra det tidspunkt- og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.
- 6.4 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig regulering vil finne sted.
- 6.5 Utleier tar forbehold om mulighet for ekstraordinær regulering av leien. En slik regulering skal varsles Leietaker minst tre - 3 - måneder før reguleringen trer i kraft.

7 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 7.1 Parkeringsplassen skal kun benyttes til plassering av personbil eller varebiler.
- 7.2 Parkeringsplassen skal ikke benyttes til opplag eller lagring av noen art. Heller ikke til bilvask, smøring, oljeskift, reparasjoner eller liknende karakter.
- 7.3 Unødig bruk av bilens motor skal unngås.

- 7.4 All ferdsel på plassene, så vel med biler som for personer, skjer på eget ansvar. Utleier har ikke ansvar for eventuelle skader som kan påløpe.

8 UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 8.1 Utleier foretar vedlikehold av parkeringsarealet/overflaten.

9 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 9.1 Ved vesentlig mislighold av avtalen, er Utleier berettiget til å heve avtalen. Vesentlig mislighold kan blant annet være at leietakeren innstiller sine betalinger, ikke følger de regler som er satt eller framkommer av denne avtalen, utfører hærverk på annen manns eiendom, eller er til sjenanse for andre (el.).
- 9.2 Blir ikke leien, eller andre utgifter leietaker er pådratt seg, betalt på forfallsdag eller 14 dager etter at skriftlig krav har funnet sted, ansees dette som vesentlig mislighold etter dette punkt 9.1, og Leietaker kan fratas plassen uten søksmål eller dom iht. Tvangsfullbyrdsloven.
- 9.3 Dersom leieforholdet blir brakt til opphør før leietidens utløp på grunn av Leietakers mislighold, plikter Leietaker betale leie for den resterende del av leietiden, med fradrag for hva Utleier oppnår ved eventuell ny utleie av plassen. Leietaker plikter videre å betale alle omkostninger Utleier blir påført i forbindelse med heving av avtalen.
- 9.4 Flytter ikke Leietaker når leietiden er ute, kan Utleier kreve fjerning og/eller utkastelse uten søksmål eller dom iht. Tvangsfullbyrdsloven.
- 9.5 Leietaker har ikke rett til å fremsette motkrav mot Utleier med mindre motkravet er erkjent av Utleier, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

10 FREMLEIE

- 10.1 Fremleie eller permanent utlån av parkeringsplassen er ikke tillatt.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[...]

12 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 12.1 Alle forhold knyttet til denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 12.2 Alle endringer av denne leieavtalen skal avtales skriftlig mellom partene. Endringer som ikke er skriftlige, kan ikke påberopes fra noen av partene.
- 12.3 Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

13 SIGNATUR

- 13.1 Senest ved underskrift av kontrakten skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon og firmaattest som bekrefter leietakers signatur evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.
- 13.2 Denne avtalen undertegnes elektronisk og ett eksemplar blir utstedt til hver av partene. Fysiske signaturer kan godtas om det er nødvendig.

Alta, 2025

Daglig leder
B8 Næring AS

Navn Navnesen
Firma AS

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg.

B8 Panorama. Oppdragsnr. 89250062

Gnr. 28, Bnr. 314, Alta kommune.

Kjøpesum kr: _____
+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

Beløp med bokstaver: _____

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Kjøper er inneforstått med at kop i avlegitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdig stillelse av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____	kr. _____
Referanse og tlf.nr. _____	kr. _____
Egenkapital: _____	kr. _____
Totalt: _____	kr. _____

Jeg ønsker:

☐ uforbindtlig prisvurdering av egen bolig ☐ uforpliktende finansieringstilbud ☐ å tegne HELP boligkjøperforsikring

Kjøper(e)

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet
☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

