SKOGMO

www.skogmoboliger.no



INNHOLD

03

Velkommen til Skogmo

04

Nøkkelinformasjon

06

Eiendommen

13

Illustrasjoner

17

Tekniske dokumenter

VELKOMMEN

TIL DITT NYE **HJEM**

Skogmo er et spennende prosjekt bestående av selveier-leiligheter, i et sentrumsnært, rolig og barnevennlig område på Aronnes. Første byggetrinn vil inneholde inntil 15 enheter. Leilighetene vil være alt fra arealeffektive 3-roms på 45 kvm, 4-roms på 70 kvm til romslige 3-roms leiligheter med areal på 80 kvm med mulighet for et tredje soverom. Alle enhetene har i tillegg tilgang til hver sin sportsbod utendørs.

Hvorfor kjøpe nytt?

+ Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist
+ Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger
+ Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
+ Det er lite vedlikeholdskostnader i nær framtid
+ Lav dokumentavgift

Hele prosjektet og boligvelger finner du på

www.skogmoboliger.no



Type / Eierform	Leilighet / Eierseksjon
BRA-i	45,5 - 80,3 m²
Tomt	11 650 m² / Eiet tomt
Soverom	2 - 3
Byggeår	2025
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	850
FINN.no kode	359574688
Prisantydning	3 190 000 - 5 790 000
Totalpris	3 214 591 - 5 823 455





Lars Erling Lossius
Ansvarlig megler for prosjektet
EiendomsMegler1 Alta

+47 997 27 292
lars.lossius@em1nn.no




21




SKOGMO

Leilighetene i første byggetrinn

SKOGMO

Beskrivelse av prosjektet
Skogmo er et spennende prosjekt bestående av selveier-leiligheter, i et sentrumsnært, rolig og barnevennlig område på Aronnes. Første byggetrinn vil inneholde inntil 15 enheter. Leilighetene vil være alt fra arealeffektive 3-roms på 45 kvm, 4-roms på 70 kvm til romslige 3-roms leiligheter med areal på 80 kvm med mulighet for et tredje soverom. Alle enhetene har i tillegg tilgang til hver sin sportsbod utendørs.

Entré / gang
Når du kommer inn ytterdøren blir du møtt av en entré med keramiske fliser på gulvet. For oppbevaring av klær vil det være plass til oppheng og i de fleste leilighetstypene enkel garderobeløsning.

Stue
Leilighetene får stue med åpen kjøkkenløsning. Her får du plass til sofa og tilhørende møblement. Stue/kjøkken, gangareal og soverommene er planlagt med vannbåren varme. På gulvet blir det klikkvinyl eller parkett. Fra stuen er det utgang til egen terrasse eller balkong.

Kjøkken
Hver leilighet vil få et kjøkken av god kvalitet. Benkeplate, skrog og eventuelle dekksider i kompakt laminat. Det leveres moderne og integrerte hvitevarer i form av kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, ovn og kokeplater med tilhørende vifte.

Bad/wc/vaskerom
Leilighetene vil få et pent innredet bad med flis på gulv og baderomsplater eller fliser på vegg. Badene leveres med wc, baderomsinnredning med nedfelt servant, blandebatteri, og speil med lys, samt dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Soverom / oppbevaring
Antall soverom varierer fra to til tre stk, etter hvilken leilighetstype du velger. Felles for dem alle er at de har vindu og plass til garderobeskap.

Beliggenhet
Boligfeltet på Skogmo er ca. 4 km fra Alta Sentrum. Fra leilighetene er det gangavstand til både sentrum, turområder, gapahuk, idrettsanlegg og skiløyper.

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 Sentrum er det bl.a. badeland, kino, bibliotek, treningssenter og Nordlyskatedralen med sin unike arkitektur. Her finner du også kjøpesentrene Parksentret, Handelsparken og Amfi Alta med til sammen ca. 90 butikker.

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.

Bebyggelsen
Området BBB1 er planlagt for inntil tre boligblokker. I denne blokka (B) er det planlagt inntil 15 boliger. Området organiseres som tre ulike eierseksjonssameier, hvor alle tre sameiene tar del i et felles realsameie som omfatter uteområdene og felles installasjoner. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon, og eie en ideell andel av realsameiets eiendom og fellesarealer, i forhold til sameiebrøk..

Forventet fremdrift
Første byggetrinn i prosjektet (Bygg B) er forventet å være ferdigstilt i løpet av siste kvartal i 2025. Forventet byggetid fra oppstart 10-14 mnd.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
·Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjektertes uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tomteareal og eierform
Eierseksjon. Felles eiertomt på 11 650 kvm. Da eiendommen er under fradeling og sammenslåing vil endelig areal foreligge først etter oppmåling og matrikulering. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte situasjonsplan, med de krav som kommer frem av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Areal
BRA-i: 45,5 m^2 - 80,3 m^2
BRA-e: 2,5 - 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0102
BRA-i: 45,5 m^2
BRA-e: 2,5 m^2
TBA: 7,9m^2

H0103
BRA-i: 80,3 m^2
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0201
BRA-i: 70,6 m^2.
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9m^2

H0202
BRA-i: 45,5 m^2
BRA-e: 2,5 m^2
TBA 7,9 m^2

H0203
BRA-i: 80,3 m^2
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0301
BRA-i: 70,6 m^2.
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0302
BRA-i: 45,5 m^2
BRA-e: 2,5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0303
BRA-i: 80,3 m^2
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0401
BRA-i: 70,6 m^2.
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9m^2

H0402
BRA-i: 45,5 m^2
BRA-e: 2,5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0403
BRA-i: 80,3 m^2
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0501
BRA-i: 70,6 m^2.
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9m^2

H0502
BRA-i: 45,5 m^2
BRA-e: 2,5 m^2
TBA: 7,9 m^2

H0503
BRA-i: 80,3 m^2
BRA-e: 5 m^2
TBA: 7,9 m^2

Garasje/Parkering
Hver leilighet disponerer èn utendørs parkeringsplass. Selger fordeler parkeringsplasser før overlevering. Det vil kunne være mulighet for innbytte i carport mot vederlag, med forbehold om kapasitet. I tillegg er det etablert gjensteparkering på området.

Parkeringsplassene er ikke omsettelige. Ved salg av seksjon så selges den med bruksrett på opprinnelig henvist p-plass. Dette vedtektsfestes.

Det vil i henhold til offentlig krav bli etablert handikapplasser. Ved behov for HC parkering gis det en bruksrett på HC-plass, i bytte mot at den opprinnelige brukes som gjesteparkering – bytte av bruksrett.

Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov må akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov, og som har bruksrett på en annen parkeringsplass. Se utkast til vedtekter for mer informasjon om bytteplikten.

Selger vil beholde eiendomsretten til- og fritt disponere over eventuelle usolgte carport plasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i prosjektet.

Garasje, boder og resterende del av utenomhusanlegget er ikke ferdig prosjektert pt. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall eller utforming av parkeringsplasser og boder.

Tillegg-/ endringsarbeider
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a. som vil endre kontraktsummen 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. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Boder
Hver seksjon får sin egen utebod på 2,5-5 kvm, avhengig av leilighetstype.

Internett / TV
Fiber fra eksterne aktører skal legges frem til hovedfordelingsskap, slik at leilighetene kan koble seg på via dette. Det kan påløpe tilknytningsavgift på den enkelte seksjonseier. Signal og Telenor er leverandørene med tilgang til infrastruktur pt. Endringer kan forekomme.

Ventilasjon Luftbehandling
Vil skje via balansert ventilasjonsanlegg, type Flexit. Endelig plassering i hver leilighet avgjøres i detaljfasen.

Sameiet / Forretningsfører
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått og satt. Leie av lokaler i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter / Husordensregler
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet og er å finne i salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Velforening
Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Adgang til utleie
Leiligheten leveres ikke med utleiedel. Mulighet for utleie og/eller framleie vil være regulert i de enhver tid gjeldende vedtekter vedtatt av sameiet.

Forsikring
Eiendommen er forsikret av utbygger frem til overtakelsen. Etter dette vil bygningsmassen bli forsikret av det enkelte sameiet. Innbo og løsøre må forsikres av eier.

Pengeheftelser
Iht. lov om Eierseksjoner, 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 2 gang folketrygdens grunnbeløp. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser
Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendom- men. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonser, 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 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Kommunale avgifter og formuesverdi
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Avfallshåndtering
Avfallsløsningen består av flere kontainere som monteres ned i bakken, type Molok eller den type som selger vurderer som hensiktsmessig på området. Den skal oppfylle mengdebehovet for de tre leilighetsblokkene. Adkomsten og oppstillingsplassen for søppelbil samt brannsikring skal kvalitetssikres i samarbeid med det lokale renoveringsselskapet.

Leverandøravtaler
Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

·Byggforsikring
·Heis
·Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
·Vaktmester
·Forretningsfører
·TV og internett
·Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Delarealer
Delareal: 3854 m2
Arealformål: garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn: BG1

Delareal: 5639 m2
Arealformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse småhusbebyggelse
Feltnavn: BBB1

Delareal: 1925 m2
Arealformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse småhusbebyggelse
Feltnavn: BBB2

Arealformål: vegetasjonsskjerm
Feltnavn: f_GV1

Arealformål: Turveg
Feltnavn: f_GT1

Arealformål: Blå/grønnstruktur
Feltnavn: f_G1-6

Delareal: 2508 m2
Formål: Boligbegyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: BFS1

Delareal: 1375 m2
Formål: Boligbegyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: BFS2

Arealformål: Kjøreveg
Feltnavn: f_SKV1-4

Arealformål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: o_SVG11-26

Arealformål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: f_SVG1-10

Arealformål: Gang-/sykkelveg
Feltnavn: o_GSV1-10

Arealformål: Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Feltnavn: o_S1

Arealformål: Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Feltnavn: f_S1-3

Arealformål: Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Feltnavn: T

Arealformål: Lekeplass
Feltnavn: f_BLK1

Arealformål: Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn: f_GVLF1

Oppgjør
Kjøpesum + omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto to dager før overtakelsen, samt eventuelle tillegg for tilvalg gjort etter kontraktsinngåelse. Innbetaling skal være synlig og tilgjengelig på meglers klientkonto senest overtakelsesdagen.
Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadsføringslova.

Salgsbetingelser
Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.
Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Pris
Prisliste kan fås av megler og er tilgjengelig på www.skogmoboliger.no eller www.em1.no

Brukstillatelse/ferdigattest
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse av kommunen, slik at kjøper kan overta og bebo boligen.

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. Kjøper kan ikke nekte overtakelse med midlertidig brukstillatelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest.

Selger kan stille garanti i henhold til bustadoppføringslova §47 som sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten.

Oppvarming
Boligene vil bli varmet opp med strøm. Leilighetene planlegges med en kombinasjon av vannbåren- og elektrisk varme.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Seksjonering
Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

Offentlige forbehold
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Videresalg av kontraktsposisjon og endringer i eierskap/navneendringer
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at:

a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,

b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, og

c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar på kr. 15.000, - inkl. mva.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for salg av seksjon, eller transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr 25 000. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Avbestilling
Dersom forbrukeren avbestiller før det foreligger igangsettelsestillatelse på grunnarbeid, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at det foreligger igangsettelsestillatelse på grunnarbeid, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bustadoppføringslova
Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Finansiering /finansieringsbevis

Kjøper er innforstått med at det skal leveres, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.
Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til og med overtakelsesdato. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med å levere tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt å heve avtalen dersom finansieringsbevis ikke foreligger innen 14 dager etter bindende kjøpsbekreftelse er inngått. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Kjøpekontrakter
Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsom følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Fastpris

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann og avløp via private stikkledninger- og ledningsnett inne på eiendommen. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Gebyr inngår i de kommunale avgifter.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplanen "Detaljregulering for Skogmo Boligfelt del 1", planid 20120005 gjelder. Info fra Alta kommune 10.12.2021. For detaljer kan denne ses hos megler, alternativt hos Alta kommune. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Omkostninger
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi. Se prisliste.
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr. 500,-
- Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon kr 7.000, -
- Startkapital eierseksjonssameie kr. 5 000,-

Omkostninger er beregnet til fra kr. 24.591,- til kr. 33.455,-

Etableringsgebyr går til dekning av utbyggers kostnader med organisering, seksjonering, utarbeidelse av sameiets dokumenter, samt registrering i enhetsregisteret.

Endringer i gebyr/omkostninger
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende og må dekkes av kjøper. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. Reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

Selgers forbehold
Selger tar forbehold om følgende: At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

Iverksettelse av Byggetrinn 1 er med forbehold om at det forhåndselges 4 av 14 seksjoner i blokk B. Styret godkjenner byggestart. Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.12.2025

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet. Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet. Partene er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Heftelser/servitutter
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

Ingen foreliggende heftelser pt.

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Selger forbeholder seg videre retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3.mann. Legalpant tilsvarende 2G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier§24, 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 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Overtakelse
Beregnet byggetid og ferdigstillelse er 10-14 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 23 etter sletting av selgers forbehold. Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut minst 5 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti. Boligen skal leveres i byggerengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer
Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

De utvendige arealer vil kunne komme til å bli ferdigstilt i etterkant av overtagelse. Eventuell gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til prosjektets fremdriftsplan, og/eller årstid.
Herunder arealer som berøres av byggetrinn 2. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesbefaring.

Kjøpsbetingelser
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.
Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyrematerielI, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 1 promille av vederlaget i inntil 100 dager.

Eierforhold
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak
av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Kartverket kan nekte overskjøting dersom det har skjedd handel i strid med eierseksjonsloven. Dette forplikter likevel kjøper slik at oppgjør vil finne sted til tross for manglende overskjøting

Kontraktsvilkår
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for boligen.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Garantier
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utenomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30. Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

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 selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Forsinkelse kjøper
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper er kjent med at utenomhusarealer/fellesarealer kan kunne komme til å bli ferdigstilt senere mtp årstid. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Arealangivelse
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA-i, BRA-e og BRA-b), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. 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 megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Vedlegg
Plantegninger, situasjonskart, kommunale opplysninger, og utkast til vedtekter er vedlagt. Vedlagte tegninger kan bli oppdater/endret underveis i detaljprosjekteringen. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Til orientering
Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om skrive- og trykkfeil salgsoppgaven.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere». Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av Bank ID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 kundetiltak 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.

Felleskostnader
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet. Felleskostnader er stipulert til ca. kr. 35,- pr kvm. og dekker bl.a. avsetning til drift- og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, regnskap og revisjon, forsikring av bygg (ikke innbo), sparing og ev. andre driftskostnader etc. Behov for tv/internett er ikke inkludert i felleskostnadene, og kommer i tillegg til den enkelte seksjonseier. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Est. felleskostnader:
45,5 kvm x kr.35,- = kr.1593,- pr mnd.
70.6 kvm x kr. 35,- = kr. 2471,- pr mnd.
80,3 kvm x kr. 35,- = kr. 2811,- pr mnd.

Kommunale avgifter, innboforsikring, individuelt strømforbruk o.l er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr. 7.000 for etablering av sameiet, samt kr. 5.000 som startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter i byggetrinn 1. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Visning
Se annonse på www.skogmoboliger.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no, eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Øvrige forbehold
Tegninger, animasjoner, plantegninger og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse (bl.a. er det ikke veggmonterte lamper på kjøkken slik illustrasjoner viser). Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til på et senere tidspunkt å bygge ut eiendommen med byggetrinn 2 (Blokk C). Bruksretten til parkeringen vil bli ivaretatt tilsvarende første trinn. Kostnadene relatert til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport belastes gjennom felleskostnadene. Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av sameiet. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av leveransebeskrivelse og tegninger som følger vedlagt til salgsoppgaven. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensikts- messige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkelnummer
Adresse pr. i dag: Skogmo, 9515 ALTA. Eiendommen har gnr. 32 bnr. 850 i Alta kommune. Eiendommen vil bli fradelt/sammenslått og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Eier / Utbygger
Skogmo Boliger AS

Oppdragsnummer
5240070

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, 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 EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt 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 eiendommen 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. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på em1.no/personvern

illustrasjoner fra leilighetene

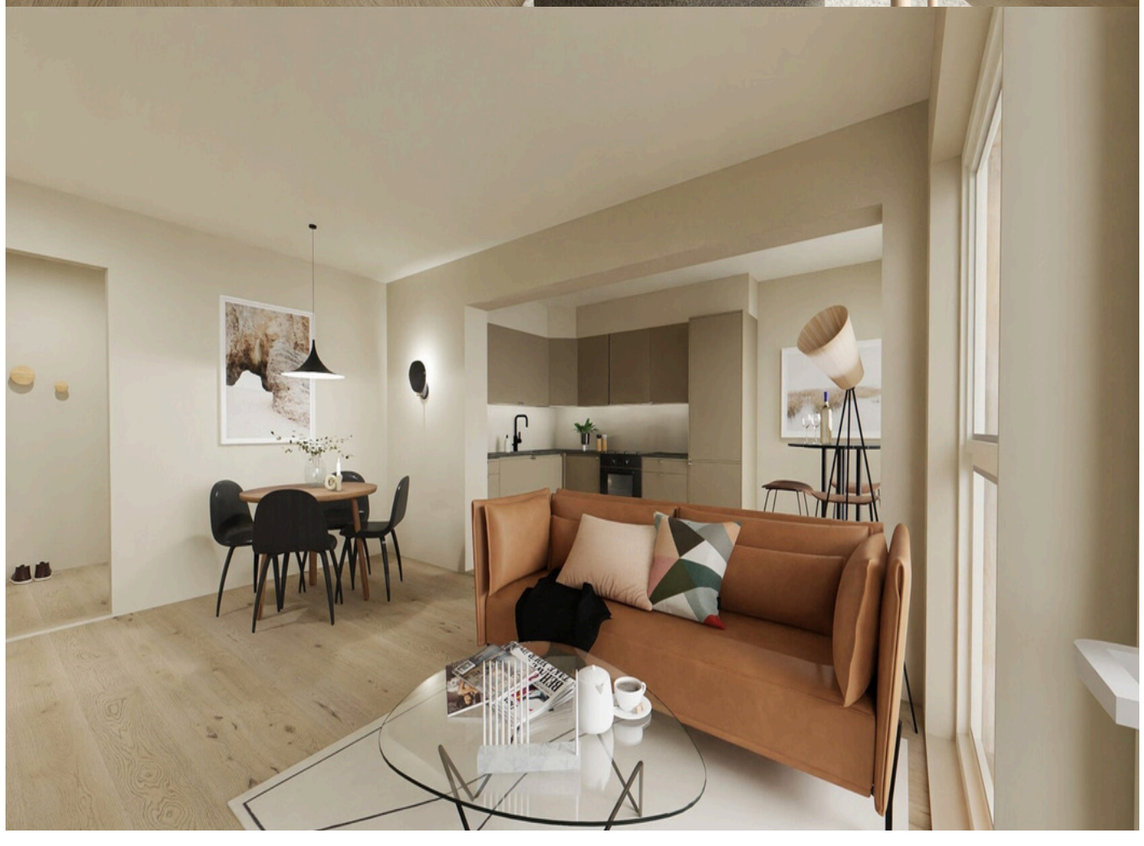
SKOGMO



illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.









illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.

illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.





illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.





illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.





illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.





illustrasjon. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil eller avvik.

Tekniske dokumenter

SKOGMO

Leilighet H0102

Etasje: 1

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 45,5 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 3 290 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
3 314 591,-



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

Leilighet H0103

Etasje: 1

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 80,3 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 5 090 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 123 455,-



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

Leilighet H0201

Etasje: 2

Leilighetstype: 4 roms

BRA-i: 70,6 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 4 190 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
4 220 984,-



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

Leilighet H0202

Etasje: 2

Leilighetstype: 3 roms

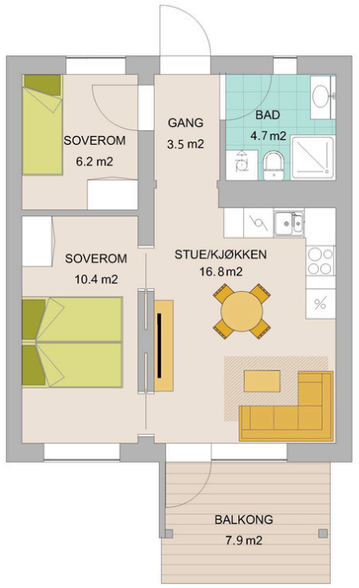
BRA-i: 45,5 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 3 190 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
3 214 591,-



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

Leilighet H0203

Etasje: 2

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 80,3 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 4 990 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 023 455,-



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

Leilighet H0301

Etasje: 3

Leilighetstype: 4 roms

BRA-i: 70,6 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 4 390 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
4 420 984,-



Leilighet H0302

Etasje: 3

Leilighetstype: 3 roms

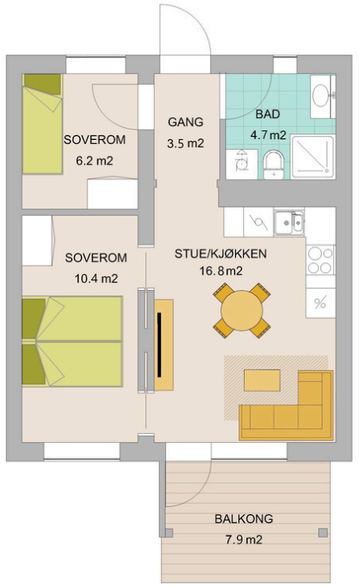
BRA-i: 45,5 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 3 290 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
3 314 591,-



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

Leilighet H0303

Etasje: 3

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 80,3 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 5 190 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 223 455,-



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

Leilighet H0401

Etasje: 4

Leilighetstype: 4 roms

BRA-i: 70,6 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 4 590 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
4 620 984,-



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

Leilighet H0402

Etasje: 4

Leilighetstype: 3 roms

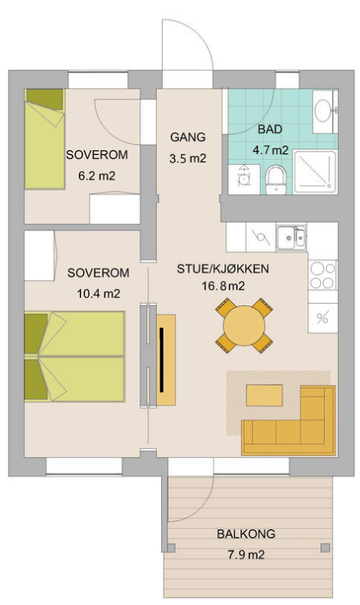
BRA-i: 45,5 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 3 650 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
3 674 591,-



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

Leilighet H0403

Etasje: 4

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 80,3 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 5 490 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 523 455,-



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

Leilighet H0501

Etasje: 5

Leilighetstype: 4 roms

BRA-i: 70,6 kvm

BRA-e: 5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 4 990 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 020 984,-



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

Leilighet H0502

Etasje: 5

Leilighetstype: 3 roms

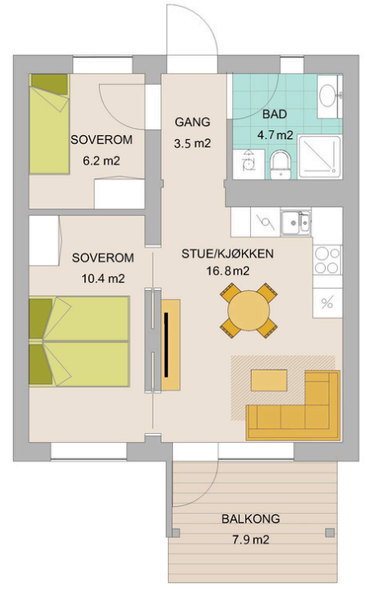
BRA-i: 45,5 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

Terasse: 7,9 kvm

Pris: 3 990 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
4 014 591,-



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

Leilighet H0503

Etasje: 5

Leilighetstype: 3 roms

BRA-i: 80,3 kvm

BRA-e: 5 kvm

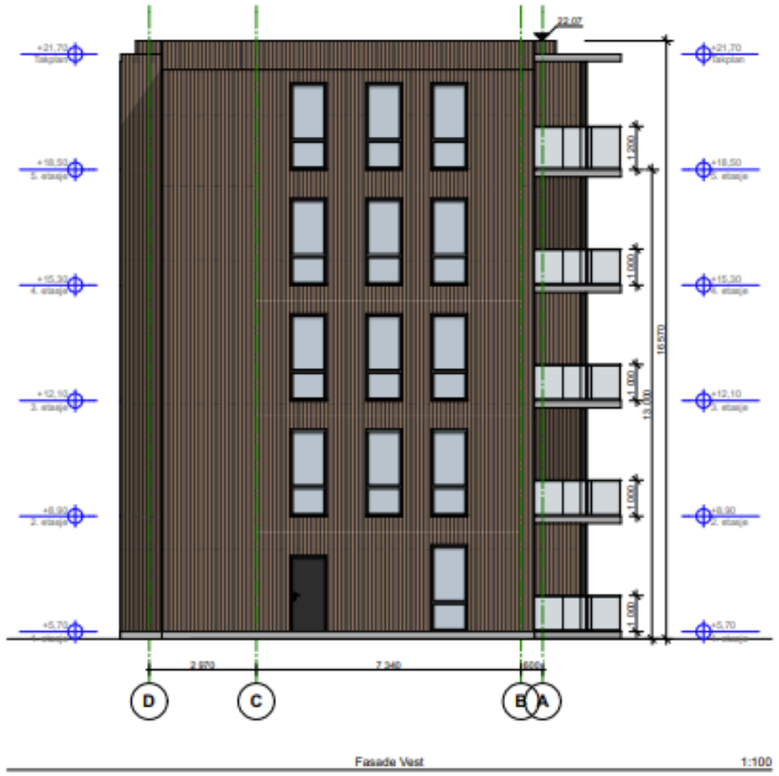
Terasse: 7,9 kvm

Pris: 5 790 000,-

Totalpris inkl. omkostninger:
5 823 455,-



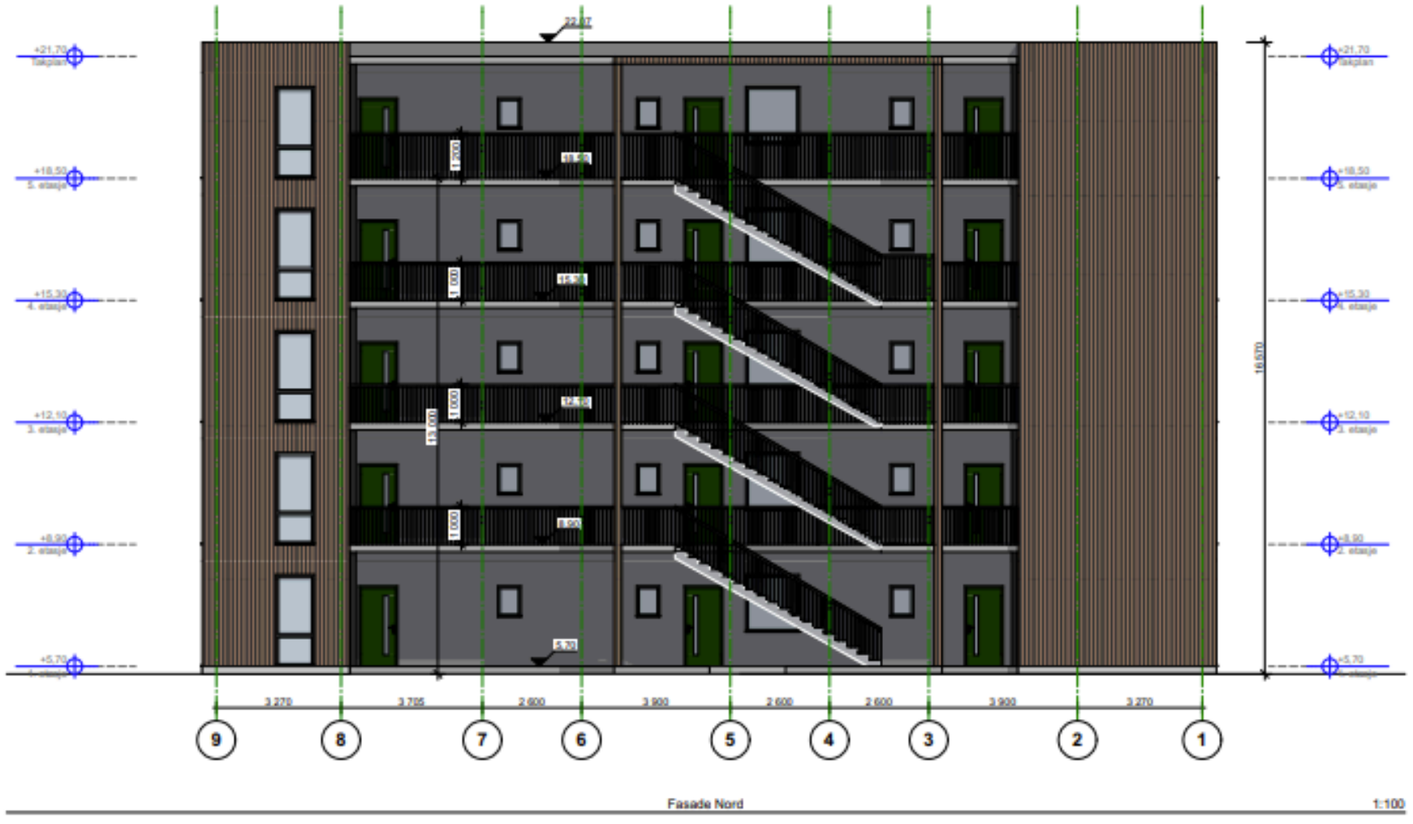
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil



Fasade Vest 1:100



Fasade Nord-Øst 1:100



Fasade Nord 1:100

Verte
Lakkeveien 53 Alta 9510
78 44 30 33
www.verte.no

2022-09 Forprosjekt

Skogmo felt BBB1

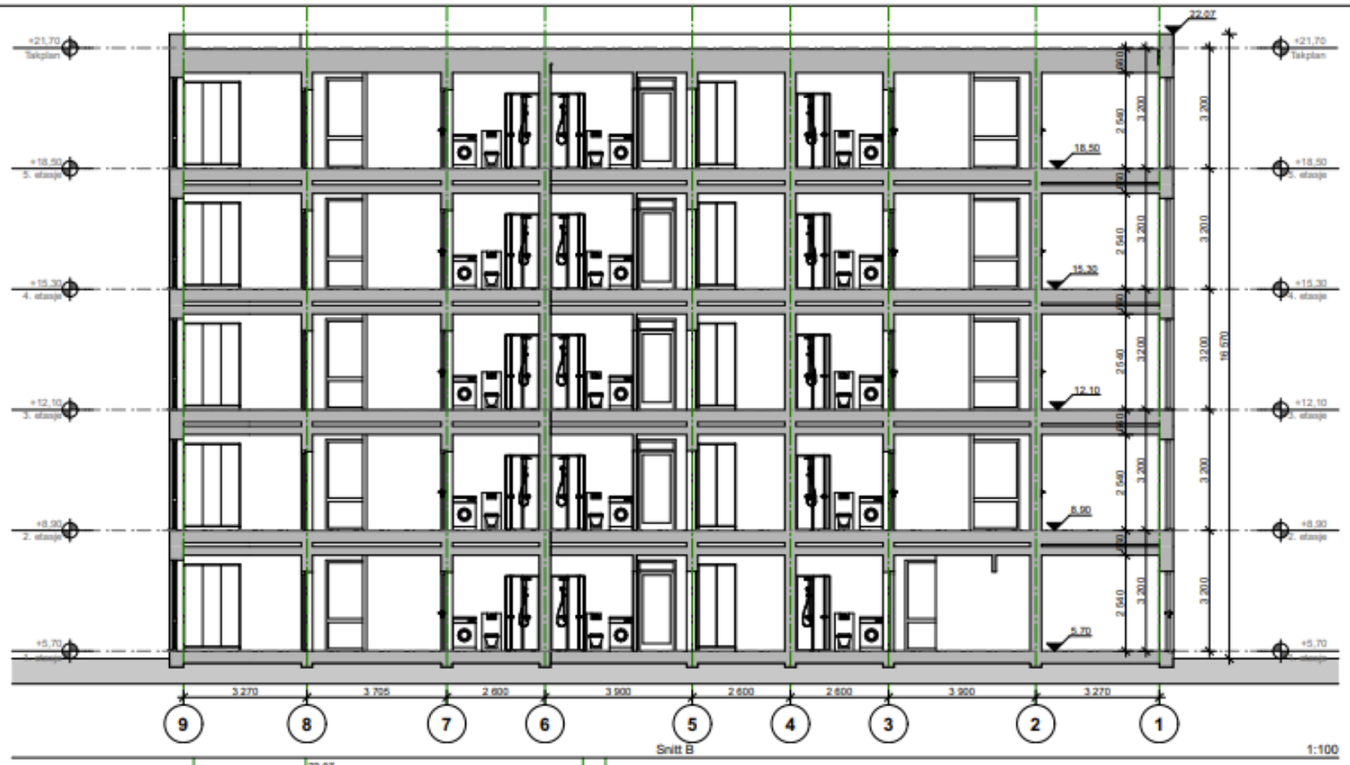
Skogmo Boliger AS
Postboks 1256 Alta 9505

Fasade Nord - blokk B

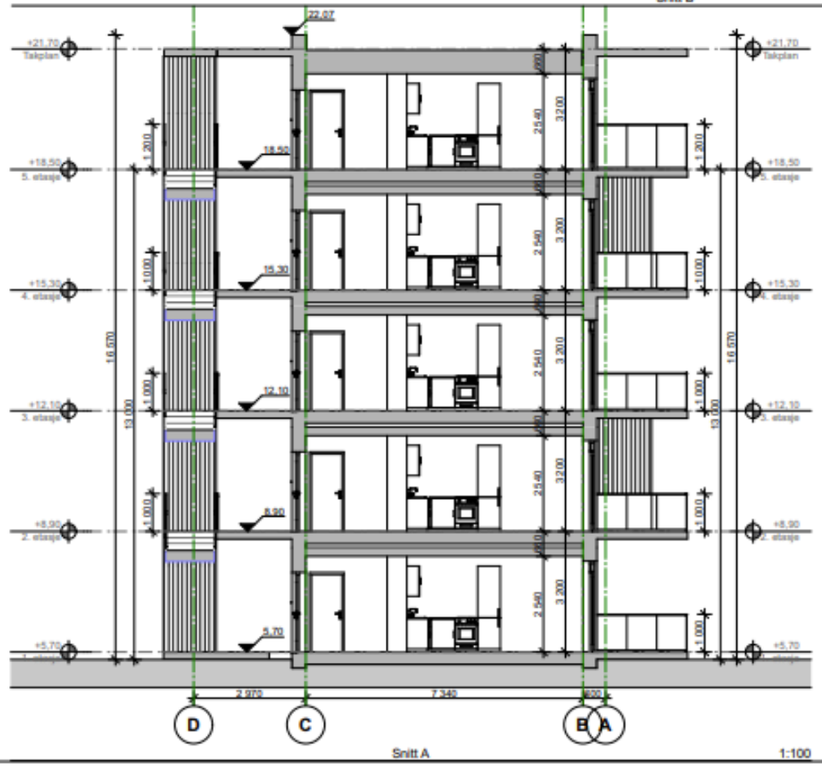
saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
BB	HB	2024.09.27	1:100	A.40- 10



Fasade Sør 1:100



Snitt B 1:100



Snitt A 1:100

Verte
Løkkeveien 53 Alta 9510
78 44 30 33
www.verte.no

2022-09 Forprosjekt

Skogmo felt BBB1

Skogmo Boliger AS
Postboks 1256 Alta 9505

Snitt A og B - blokk B

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
BB	HB	2024.09.30	1:100	A40-01



Plantegning 2-5.etasje

Verte
Løkkeveien 53 Alta 9510
78 44 30 33
www.verte.no

2022-09 Forprosjekt

Skogmo felt BBB1

Skogmo Boliger AS
Postboks 1256 Alta 9505

blokk B

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
BB	HB	2024.09.23	1:100	A20-02


21


SKOGMO

Leveransebeskrivelse Skogmo Boliger

Bygning generelt
Området BBB1 er planlagt for inntil tre boligblokker: blokk A, B og C, der alle har samme samme grunnplan, men ulike høyder. Det er søkt å gi bebyggelsen et variert fasadeuttrykk med en kombinasjon av trekledning og andre materialer. Bygningenes høyde er i den sammenheng også med på å gi en variasjon og skape en god overgang til eksisterende bebyggelse i området rundt. Byggene skal oppfylle alle grunnleggende krav og utføres iht. til:
Plan og bygningsloven
TEK17
Brannforskrifter
Kommunale vedtekter som berører byggearbeidene

Alle håndverksmessige løsninger leveres med god holdbarhet, de skal være funksjonelle og ikke medføre ulempe. Alle detaljløsninger skal være pre-aksepterte eller dokumenterte iht. bestemmelsene i TEK17. Arbeidene skal utføres på en håndverksmessig anerkjent og forsvarlig måte. Krav til bærende konstruksjoner: Det skal prosjekteres for laster iht. NS-EN 1991-1-1:2002+NA Allmenne laster – tetthet, egenvekt og nyttelaster i bygninger.

Grunn og fundamenter
Fundamentering utføres som direktefundamentering.
Ringmursløsning med såle under yttervegger, og punkt fundamenter under søyle

Bæresystem
Byggene utføres som modulbasert bygg. Heis-, trappesjakt og avstivende veggskiver utføres i betong, enten betongelementer eller plass støpte konstruksjoner.
Utvendige carporter med boder utføres med bindingsverksvegger, og taket består av stålplater.

Yttervegger
Yttervegger skal etableres med preaksepterte løsninger og iht. energikrav til bygget.
Yttervegger skal utføres med totrinns tetting. Fasadene tilrettelegges med luftet kledning av trepanel kombinert med innslag av fasadeplater. Type fasadeplate velges av selger. Fordeling fremgår av fasadetegninger. Yttervegg i tilknytning til heis utføres med bærende betongvegg og isolasjon. Varmesentral utføres med bærende yttervegg som isolert trekonstruksjon.
Carport og boder utføres med bærende yttervegger i trekonstruksjon. Utvendige skillevegger i forbindelse med balkong utføres som uisolerte konstruksjoner. Det benyttes vinduer i tre og aluminium eller PVC med farger lik eller tilnærmet lik fasadetegninger. Standard hvit innvendig farge. Alle oppholdsrom får minst et åpningsvindu, dersom ikke brannkravene tilsier noe annet. Ved brannkrav kan vi måtte gjøre endringer på vinduspartiene. Balkongdører får tilsvarende utførsel som vinduer med tre og utvendig alukledning.
Ytterdører til boligene utføres som kompaktdører av god kvalitet med brann- og lydkrav.

Innervegger
Skillevegger mellom leiligheter utføres av gips, tre og luftig av hensyn til stabilitet og lydkrav.
Skillevegger mellom uteboder utføres som uisolerte trestender- vegger med trekledning eller platekledning mellom. I eventuelle utvendige boder skal det være minst én vegg som er kledd med bygningsplate. Ikke bærende innervegger oppføres som isolerte bindingsverkvegger i tre eller stål. Innervegger oppbygges iht. lyd og brannkrav med gipsplater og tilrettelegges med spikerslag for opphengning av kjøkkenskap og liknende. Innvendige dører utføres som med slett overflate, type Swedoor Easy eller tilsvarende. Alle dører leveres med lås og beslag, vridere og håndtak. Eventuelle foringer og listverk av malt tre eller hensiktsmessig materiale, belistning festes med symmetrisk plasserte spiker.

Dekker i boliger og korridor
Tilfredsstiller tekniske forskrifter. Modulbasert bygg. Gulv innendørs: klikkvinyl eller parkett i alle oppholdsrom, det selger anser som hensiktsmessig. På våtrom og inngangssonen leveres det keramiske fliser. I uteboder leveres det upusset betongdekke på grunn. I carport er det asfaltdekke.
Svalganger leveres som bindingsverk av tre, med topplag av trykkimpregnert material. Dersom selger ser det som hensiktsmessig kan svalganger leveres i betong.

Inner- og yttertak
Tilfredsstiller tekniske forskrifter. Utføres i henhold til tekniske krav, TEK17.
Himling innendørs: Det legges opp til malt gips i tak, eventuelt (60x120) himlingsplater dersom selger ser det som hensiktsmessig. Eventuelle himlingsplater skal være svanemerket, i hvit utførsel med penselstruktur. Tak på våtrom vil bli malt med våtromsmaling.

Varmeanlegg
Varmeanlegget baseres på en felles varmesentral som skal dekke oppvarming av tappevann og romoppvarming. Leilighetene planlegges med vannbåren varme, via radiatorer på vegg. Varme styres av soneventiler på romnivå og reguleres av romkontroller. Plassering av fordelerskap planlegges på en måte som gjør at styring og regulering av definerte soner blir ivaretatt på en god måte. I fordelerskapet vil det være en komplett oversikt over kurser, soner og ventiler.

Fast inventar
Kjøkken leveres med benkeplate i laminat. Vaskekum skal ha rektangulær utførelse, med størrelsestilpasning etter kjøkkenets helhet. Skrog leveres i hvit utførsel. Underskap består av en kombinasjon mellom skap og skuffer, i den grad det er funksjonelt iht kjøkkenets utforming. Fronter og eventuelle dekksider leveres i mdf. Hengsler og skuffeglidere skal ha integrert demping. Det leveres moderne og integrerte hvitevarer i form av kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, ovn og kokeplater med tilhørende avtrekksvifte med filter og lys.
I tilknytning til alle soverom settes det av plass til garderobeskap, men det leveres ikke med garderobeskap. Dessuten leveres det skyvedører i gangsoner der det er inntegnet, uten innmat.
Alle steder der det leveres skyvedører, leveres det ferdig montert.

Trapper og balkonger
Trapper som ligger i tilknytning til, eller utenpå, svalganger utføres i stål eller betong.
Kontrastmarkering på trappetrinn. Alle trapper skal ha rekkverk med håndlist.
Utenpåliggende ståltrapper kan ha trinn og repos av gitterrist. Rekkverk utføres i rustfritt stål eller aluminium med lik utførsel for svalgang, hovedtrapp og rømningstrapper.
Balkonger utføres som konstruksjoner som er- eller festes inn mot bygget. Glassrekkverk i ramme med håndlist av stål eller aluminium. Terrassegulv utføres i trykkimpregnert trevirke.
Det monteres et tett veggfelt, av mindre størrelse, med kledning tilsvarende yttervegger for øvrig.

VVS installasjoner generelt
VVS-installasjonene skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, samt lokale bestemmelser. Beredersentral og varmepumpeanlegg plasseres i varmesentral i forbindelse med carporter/boder.

Brannslukking og sprinkelanlegg
Byggene får boligsprinkleranlegg. Vannforsyning til sprinkleranlegget hentes fra kommunalt anlegg.

Luftbehandlingsanlegg
Det installeres ventilasjonsaggregater, type Flexit, for hver boenhet:
- 27 stk i blokk A
- Inntil 15 stk i blokk B
- 35 stk i blokk C

Aggregater skal ha kapasitet fra 300 - 600 m³/h pr leilighet. Endelig plassering i hver leilighet avgjøres i detaljfasen, men er antatt å bli felt inn i himling. Selger avgjør hva som er mest hensiktsmessig for prosjektet. Luftmengde kontrolleres og detaljeres med hensyn på personbelastning og areal. Aggregatet leveres med bypass for tilkobling kjøkkenavtrekk.
Kanal fra kjøkkenavtrekk brannisoleres. Styring av avtrekksvifte antas å bli integrert i aggregat, men kan potensielt føres ut via kanal gjennom yttervegg dersom selger ser det som hensiktsmessig.

Elkraft, generelt
Anlegget utføres som skjultanlegg i tak og vegger og være tilstrekkelig beskyttet / dimensjonert for å tåle de ytre påvirkninger. Åpent anlegg kan benyttes i tekniske rom og/eller på eventuelle betongvegger. Det etableres en hovedfordeling på utsiden av hver boligblokk, stikkledning vil gå fra hovedfordeling til sikringsskap i hver leilighet.

Lavspent forsyning
Alt kursopplegg leveres som skjult anlegg. For det generelle stikkontaktopplegg medtas omfang og kapasitet som skal tilfredsstille brukerbehov i de forskjellige arealer. Kursopplegg i alle rom skal være dekkende for funksjon, tilpasset innredning og miljø. Det skal monteres et antall stikkontakter til generelt forbruk i alle rom. Bad skal ha enkelt stikk i nærhet til servant eller integrert i speil. Stikk til kaffetrakter og vannkoker i kjøkken. Komfyrvakt ved alle platetopper og komfyrer. Det leveres også stikk til kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, avtrekksvifte, vaskemaskin, tørketrommel, og eventuelle andre nødvendige hvitevarer.

Lysanlegg
Det leveres og monteres et komplett belysningsanlegg innvendig og utvendig på bygget. Anlegget skal baseres på LED teknologi. Det skal leveres lys i alle rom. Armaturer utføres med en robust utførelse, og med LED lyskilder. Bad skal ha lys over eller integrert i speil, i tillegg til armatur i tak. Utvendig på bygget skal det leveres belysning ved alle innganger, parkeringsplasser, balkonger og fasadebelysning der det er behov. Under takoverbygde innganger medtas belysning i tak eller på vegg.

Integrert kommunikasjon
Leilighetene skal utstyres med infrastruktur for internett og kabel-TV. Det medtas ekstra føringsveger og reservekapasitet i fiber inn og i mellom hvert bygg, for mulig utvidelse for flere leverandører på WiFi/TV. Fiber fra eksterne aktører, som per nå er Signal og Telenor, legges frem til hovedfordelingsskap, slik at leilighetene kan koble seg på via dette.
Porttelefon: Alle boenheter skal ha egen ringeklokke fra hoveddør ved heis.

Elvarme
Det leveres elektriske varmekabler på bad og entre, under keramiske fliser.

Alarm- og signalsystemer
Komplett brannalarmanlegg. Anlegget skal ha automatisk overføring til 110-sentral (via alarmsender). Egen brannsentral for hver blokk, brannsentral plasseres innendørs utilgjengelig for allmennheten. Alarmanlegget skal utføres som universelt utformet. Alarmering skjer med akustisk(klokker) og optisk varsling (lysblink iht. TEK17). Komfyrvakt ved alle platetopper og komfyrer.

Avfall
Avfallsløsningen består av flere kontainere som monteres ned i bakken, type Molok Domino 5m3 eller slik selger ser det som hensiktsmessig på området. Den skal oppfylle mengdebehovet for de tre leilighetsblokkene. Adkomsten og oppstillingsplassen for søppelbil samt brannsikring skal kvalitetssikres i samarbeid med det lokalerenoveringsselskapet.

Utendørs generelt
TEK 17 legges til grunn for prosjektering. Uteområdet består av tre deler som skal være tilpasset behovene til beboerne og besøkende av Skogmo BBB1:
- Parkering og carporter.
- Gangadkomst, privat hage, felles utearealer og lekeplass.
- Eksisterende skog.

Intensjonen er å sikre et godt utemiljø for beboerne i alle sesonger, å håndtere overvann som et positivt landskapselement og revegetere med stedegen vegetasjon. I dag er tomten dekket av skog. Denne lokale ressursen skal søkes ivaretatt og brukes videre i prosjektet. Skogen på det regulerte området (f_GV1) bevares som avskjerming til naboer, området skal skjermes slik beplantning ikke ødelegges under bygging. I tillegg oppgraderes en snarvei i det nord-vestre hjørnet av tomta for å sikre forbindelsen mellom de nye boligblokkene og nærlekeplassene i Grepplyngveien.

Konstruksjoner
I grensen mot nabotomtene 32/79, 32/243, 32/285 skal det etableres nytt plankegjerde som skjerm mot innsyn. Det skal være maks.1,4m høyt og ha en åpning mellom spilene på maks 30%. Utforming skal være harmonisk med uttrykket til de eksisterende eneboligene. Det skal opparbeides en småbarnslekeplass og terrenghaug iht. Alta Kommunes lekeplassnorm.

Utendørs elkraft og tele
Det medtas 6 stk. ladepunkt for lading av elbil. Ladepunktene skal fordeles med en lader for hc-parkering, resterende ladepunkt på parkeringsplass nordvest nærmest innkjøring. Det skal også medtas kabling til carporter slik at brukere selv har mulighet for bestilling av ladepunkt. Det skal medtas utomhus belysning for områder som har direkte tilknytting til bygget. Uteområder som medtas er inngangspartier, gangveier, parkeringsplasser, lekeplass, utebod, og øvrige aktivitetsområder.

Parker og hager
Det etableres gressdekker i de private hagene og rundt boligblokkene. Det etableres også gressdekke i grøfter og ved parkeringsarealet.

parkering, carport og utebod

Carport C1

Carport B1

Carport A1

Carport A1

utebod

snuplass

13,75

14,5

13,5

12,5

utebod C2

utebod B2

sykkel-p A2

5 etasjer C +22,5

OK +5,70

B - 14 leiligheter 5 etasjer C +22,5

OK +5,70

C +19 4 etasjer

OK +5,80

18,4

3,63

4,15

6,15

13,15

25,9

C - 35 leiligheter 4 etasjer C +19

felles uteplass/ oppstillingsplass brannbil

småbarnslek

skoglek

lekehaug

A - 27 leiligheter 3 etasjer C +16,5

1,1

9,75

19,7

24,9

19,3

22

EUREF 89 UTM sone 35
NN 2000

0 5 10 20 30m

N

	Tomt areal 11639m² Total 76 boenheter (25 boenheter større enn 50m² + 51 boenheter mindre enn 50m²)	
	Prosjektert	Krav reguleringsplan
Carport	25 stk.	1 p-plass per boenhet + 10 gjesteplasser
Pakering personbil	61 plasser	
Total parkering	86 plasser	
Boder 5m²	25 stk.	1 bod per boenhet > 50m²
Boder 2,5m²	51 stk.	1 bod per boenhet < 50m²
Sykkel-p. under tak	76 plasser	1 per boenhet
	Prosjektert	Krav TEK 17
HC-parkering	6 plasser	hver 15. av plassene
El-lading	6 plasser	8% total parkeringsplass
	Prosjektert	Krav lekeplassnorm Alta
Lekeplass	100m²	100 m² småbarnslek

- Inngrepsgrense
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Formålsgrense - vegetasjonsskjerm
- Regulert høydesone
- Oppstillingsplass for brannbil
- Plankegjerde maks høyde 1.4 m som skjerm mot innsyn.
- Ny bygning
- Bod med grønt tak
- Eks. skog bevares
- Privat hage med hekk
- Overvannshåndtering - grøft og regnbed (200 års flom +4,9)
- Flyttet trær med skogsbunn

Verte
Løkkeveien 53, 9510 Alta
T: 78 44 30 33
www.verte.no

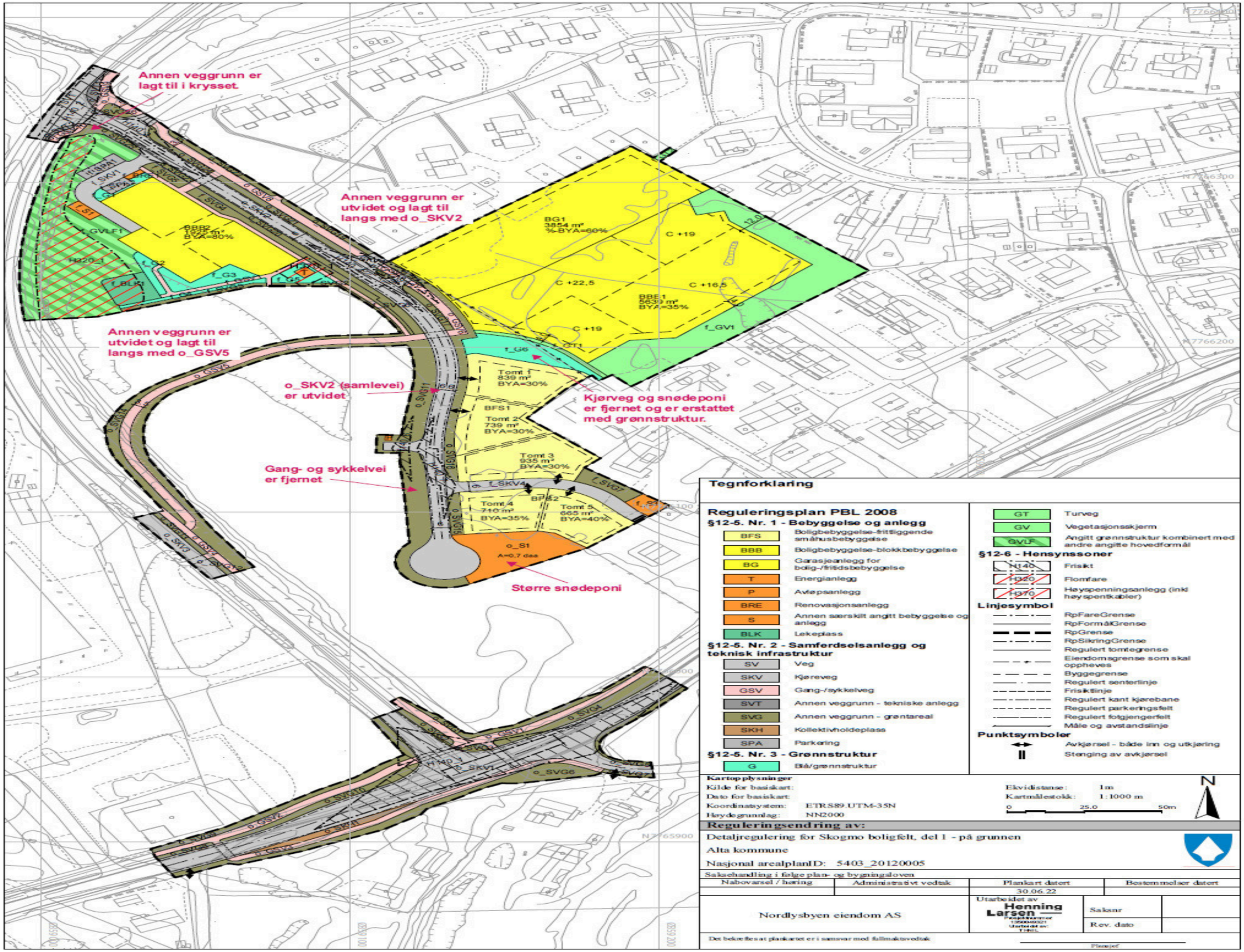
2022-09 Forprosjekt

Skogmo boligområde A

Nordlysbyen Eiendom AS
Postboks 1256, 9505 Alta

Situasjonsplan

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
SC/AF/DH	AV/AF/DH	27.09.2024	1:500 (A3)	L300



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BG — Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- T — Energianlegg
- P — Avløpsanlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- S — Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- BLK — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV — Veg
- SKV — Kjøreveg
- GSV — Gang-/sykkelveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SKH — Kollektivholdeplass
- SPA — Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G — Blå/grønnstruktur
- GT — Turveg
- GV — Vegetasjonsskjerm
- GVLF — Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H320 — Flomfare
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- RpFareGrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:		Kartmålestokk:	1:1000 m
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-35N	0	25.0 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Reguleringsendring av:

Detaljregulering for Skogmo boligfelt, del 1 - på grunnen

Alta kommune

Nasjonal arealplanID: 5403_20120005

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
		30.06.22	

Nordlysbyen eiendom AS	Utarbeidet av: Henning Larsen	Saksnr	
		Rev. dato	

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Prosjekt

Alta kommune

:ging

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Skogmo boligområde, del 1

Planident: 5403-20120005 **Vedtaksdato:** 10.12.21

Arkivsak: 15/5532 og 2019/3035

Endring etter forenklet prosess 12.10.22, sak 2022/3530

1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av nytt boligområde med en variert bebyggelsesstruktur med både leilighetsbygg og småhusbebyggelse. Området skal tilrettelegges med tilhørende parkering, samferdselsanlegg og uteoppholdsarealer.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Bebyggelse og uteoppholdsarealer i området skal utformes på en slik måte at det i størst mulig grad sikrer tilgjengelighet for alle.

2.2 Estetisk utforming

A. Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.
B. Området skal utformes slik at det får et helhetlig preg, men at det likevel ivaretas en variasjon i bebyggelsen.
C. Bygningene skal ha en variasjon i valg av fasadematerial og –farger. Det må legges til grunn kontraster som harmonerer med omgivelsene og gjennomarbeidede detaljer.

2.3 Stedlig vegetasjon

A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
B. Furutrær skal bevares dersom de ligger min. 3 m fra bebyggelse eller vei.
C. Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet, snauhogst av trær eller annen representativ stedegen vegetasjon er ikke tillatt. Ved revegetering eller beplantning skal det i størst mulig grad brukes arter som er tilpasset lokale klimaforhold, og som bidrar til minst mulig allergener.

2.4 Klimagassregnskap

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energibruk og miljømessig gode energiløsninger.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

A. Det skal legges til rette for en variasjon avleilighetstyper/-størrelser innenfor området.
B. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden ikke overstige L5af 70 dB.
C. Eventuelle støytiltak skal utføres som lokale tiltak i form av tett rekkverk og dekke på balkonger, fasadeisolasjon osv.
D. Bebyggelse innenfor området skal ha en harmonisk farge- og materialbruk.
E. Alle boliger skal ha ok dekke min. 30 cm over gjeldende 200 års flomgrense.

3.1.2 Boliger – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-2

A. *Arealbruk*
Innenfor områdene BFS1-2 tillates det bygget frittliggende eneboliger.

Det tillates bygging av én hovedenhet innenfor hver tomt. Hovedenhet skal ha min. 100 m² egnet uteoppholdsareal. Såfremt nødvendige hensyn til parkering og utearealer er ivaretatt kan det etableres bi-leilighet på inntil 40% av eneboligens BRA, men ikke over 65m² BRA. Bi-leiligheten skal ha min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. På hver tomt skal det hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepalett, der det skapes harmoni mellom hovedbygning og garasje.

B. *Takform og mønehøyde*
Boligene skal ha saltak eller pulttak. Takform for garasje skal tilpasses hovedbygning på tomten.

Saltak skal ha maks. mønehøyde på 8,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå og maks gesimshøyde på 6 m. Takvinkel mellom 25-35°.

Pulttak skal ha øvre gesimshøyde på 7 m over gjennomsnittlig terrengnivå og takvinkel mellom 10-15°.

C. *Garasje*
Frittliggende garasje skal ikke overstige BYA = 50 m². Garasje kan etableres frittliggende eller sammenbygd med bolig. Ved saltak skal garasjen har en maks. gesimshøyde på 3 m og maks. mønehøyde på 5,5 m. Med pulttak så er øvre gesims på 4,3 m.

D. *Parkering*
Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides: Enebolig: 2 p-plasser, Bi-leilighet: 1 p-plass.

3.1.3 Boliger – blokkbebyggelse lamellblokker BBB1

A. *Arealbruk*

Innenfor område BBB1 skal det bygges boligblokker med inntil 5 etasjer. Bygninger skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser med maksimalt 3 etasjer mot eksisterende bebyggelse i øst.

Det kan etableres inntil 76 boenheter innenfor området.

B. *Estetisk utforming*

Det skal hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepallett som skaper harmoni innenfor området. Det tillates innslag av frisk farge eller andre typer identitetsskapende grep for de enkelte bygg. Fasadeutformingen skal gjøres på en slik måte at hver av blokkene får sin unike kvalitet. Det skal være innslag av tre som fasadematerial for å knyte an til omkringliggende bebyggelse.

C. *Takform og mønehøyde*

Blokkene skal ha flatt tak, men deler av taket kan ha pulttak med en takvinkel på inntil 15 grader. Høyder angitt på plankartet er å anse som maksimale gesimshøyder. Trappetårn og heis med grunnflate < 50m² kan ha takhøyde inntil 2 meter høyere.

D. *Utomhusarealer*

Utomhusarealene skal opparbeides med et parkmessig preg. Det skal opparbeides uteoppholdssoner med sittemøbler. Uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier skal belyses. Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet. Private uteområder på bakkenivå skal skjermes ved hjelp av hekk eller andre skjermende konstruksjoner.
Balkonger og private uteoppholdsarealer i forbindelse med bolig skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9- 18). Dokumentasjon vedlegges byggesak i form av sol/ skyggestudier eller 3D-modell.
Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

E. *Parkering*

Det skal tilrettelegges for maks. 1 parkeringsplass per boenhet og maks. 10 gjesteparkeringer for hele feltet. Disse kan være bakkeparkering eller i carport. Herav skal første og deretter hver 15. av de øvrige plassene være tilrettelagt for forflyttingshemmede.

Det skal etableres minimum 1 takoverdekket sykkelparkering pr. boenhet i forbindelse med hver av boligblokkene.

F. *Andre fellesarealer*

Innenfor område BBB1 eller BG1 skal det tilrettelegges for felles postkassestativ, renovasjonspunkt, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, snødeponi og boder. Plassering og utforming av disse anleggene skal gis en helhetlig utforming som er tilpasset det samlede området.

G. *Trinnvis utbygging*

Det tillates trinnvis utbygging innenfor området. Parkering, uteopphold og andre tilhørende fellesarealer må opparbeides parallelt med bebyggelsen og være ferdigstilt før enn det kan gis brukstillatelse.

H. *Lekeplasser*

Det skal opparbeides småbarnslekeplasser iht. kommunens lekeplassnorm. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.

Tilgang til nærlekeplass sikres gjennom opparbeidelse av eksisterende lekeplasser i Grepplyngveien jfr. rekkefølgebestemmelsene § 5.3.

3.1.4 Boliger - blokkbebyggelse BBB2

A. *Arealbruk*

Innenfor området BBB2 skal det bygges blokk i 3-5 etasjer i tillegg til nedsenket parkeringsdekke. Bygninger skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser. Det kan etableres inntil 18 boenheter innenfor området. Over parkeringsdekket skal det etableres felles uteareal i tilknytning til boligene. Bygningsutforming skal sikre tilgang til felles utearealer fra alle boliger.

B. *Estetisk utforming*

Det skal hovedsakelig benyttes en helhetlig material- og fargepallett som skaper harmoni innenfor området. Det tillates innslag av frisk farge eller andre typer identitetsskapende grep for de enkelte bygg. Fasadeutformingen skal gjøres på en slik måte at hver av blokkene får sin unike kvalitet. Det skal være innslag av tre som fasademateriale for å knytte an til omkringliggende bebyggelse.

C. *Takform og mønehøyde*

Blokkene skal ha flatt tak.

Gesimshøyder innenfor områdene skal ikke overstige følgende:

5.etg = 23.5 moh

4.etg = 20.5 moh

3.etg = 17.5 moh

Trappetårn og heis med grunnflate < 50m² kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1.5 m. Høyde på ferdig opparbeidet dekke overparkeringskjeller/ -sokkel skal ikke overstige 7.0 moh.

D. *Utomhusarealer*

Utomhusarealene skal opparbeides med et parkmessig preg. Det skal opparbeides uteoppholdssoner med sittemøbler. Uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier skal belyses. Det skal sikres et helhetlig uttrykk for all utendørs belysning innenfor planområdet. Private uteområder på bakkenivå skal skjermes ved hjelp av hekk eller andreskjermende konstruksjoner.
Balkonger og private uteoppholdsarealer i forbindelse med bolig skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9- 18). Dokumentasjon vedlegges byggesak i form av sol/ skyggestudier eller 3D-modell.

Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

E. *Parkering*

Det skal tilrettelegges for 1,25 parkeringsplasser per boenhet inkl. gjesteparkering, hvorav første og deretter hver 15. av de øvrige plassene skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Det skal etableres minimum 1 takoverdekket sykkelparkering pr. boenhet i forbindelse med hver av boligblokkene.

F. Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging innenfor området. Parkering, uteopphold og andre tilhørende fellesarealer må opparbeides parallelt med bebyggelsen og være ferdigstilt før enn det kan gis brukstillatelse

G. Lekeplass

Det skal opparbeides småbarnslekeplass iht. kommunens lekeplassnorm. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.

3.1.5 Garasjeanlegg/carporter for boliger BG1

A. Innenfor området skal det bygges carporter og parkeringsplasser for boligene i BBB1.

B. Følgende maksimale høyder legges til grunn for frittliggende bygg for carporter:

Nedre gesimshøyde: 2.8 m.

Øvre gesimshøyde: 5.0 m.

Tak skal være pulttak med takvinkel maks. 15 grader.

C. Innenfor BG1 kan det også etableres felles postkassestativ, renovasjonspunkt, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, snødeponi og boder. Plassering og utforming av disse anleggene skal sees i sammenheng med BBB1 og gis en helhetlig utforming som er tilpasset det samlede området.

D. Det skal settes opp plankegjerde i formålsgrense med maks høyde 1.4 m mot eiendom 32/285, 32/243 og 32/79 som skjerm mot innsyn og snø fra parkering.

3.1.6 Renovasjonsanlegg BRE1

Området er felles renovasjonspunkt for boliger innenfor BBB2.

3.1.7 Energianlegg T

Innenfor område T kan det etableres trafostasjon.

3.1.8 Teknisk infrastruktur/pumpestasjon P

Innenfor område P kan det etableres av en pumpestasjon. Byggegrense mot pumpestasjon er 4 m.

3.1.9 Snødeponi S

A. Områdene f_S1 og 3 er snødeponi for boligbebyggelsen i området og skal ha tilfredsstillende avrenning og opparbeides med gress.

B. o_S1 er snødeponi for offentlig vei o_SKV2.

3.1.10 Lekeplass/uteopphold BLK

A. Innenfor BLK1 skal det opparbeides felles småbarns- og nærlekeplass iht. kommunens lekeplassnorm.

B. Felles uteområder skal være universelt utformet, og møbleres og beplantes slik at de kan benyttes av beboerne som et tillegg til privat uteareal.

C. Lekeplassen skal sikres gode solforhold både morgen og kveld, og støyskjerming.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med Alta kommunes veinorm og veilysnorm.

3.2.2 Kjøreveg SKV

A. o_SKV1 skal opparbeides med et kanalisert kryss mellom Aronnesveien og Holstsletta som vist i plankartet og iht. Statens vegvesen sine håndbøker.

B. o_SKV2 opparbeides som samlevei A1 for alle boligene innenfor planens avgrensning.

C. Det etableres opphøyde fotgjengeroverganger på o_SKV2 og o_SKV3 som vist på plankartet.

D. f_SKV1 gir adkomst til parkering og parkeringskjeller til BBB2.

E. f_SKV2 gir adkomst til BG1 og BBB1.

F. f_SKV4 gir adkomst til tomt 3-5.

G. Veiene skal ha asfaltdekke og belyses i forskriftsmessig stand.

3.2.3 Kjøreveg SV1

Veien skal opparbeides likt resterende Holstsletta, som samlevei.

3.2.4 Gang- og sykkelvei GSV

A. o_GSV1-10 opparbeides som vist på plankart med min. 3,0 m asfaltert bredde, skulder 0,5 m på hver side, grøfter og belysning iht. Alta kommunes veinorm og veilysnorm.

B. f_GSV1 skal opparbeides med asfaltert bredde min 2.0 m, skulder 0,5 m på hver side, grøfter og belysning ihht. Statens vegvesens håndbok N100.

C. Gangvegene skal benyttes av kjøretøyerkun ved utrykning eller flytting.

D. f_GSV1 er felles for BBB2.

3.2.5 Annen veggrunn, grøntanlegg SVG

A. Annen veggrunn settes av ved alle veger samt gang- og sykkelveger, og skal brukes til nødvendige grøfter, skjæringer og skråninger. Områdene opparbeides ihht. Statens vegvesens standarder og gis en tiltalendeutforming med gress eller liknende.

B. Arealet vil vinterstid kunne benyttes til deponering av snø i forbindelse med brøyting.

C. Innenfor o_SVG1-26 kan det opparbeides et infiltrasjonsområde for overflatevann fra bakenforliggende områder.

D. Innenfor o_SVG6 skal det etableres støyskjerming ved behov. Det vises til planbeskrivelsen og støyrapport, datert 12.01.21.

3.2.6 Kollektivholdeplass SKH1

A. Holdeplassen opparbeides ihht. Statens vegvesens standarder.

B. Holdeplassen skal ivareta krav til universell utforming mht. belysning, materialbruk, ledelinjer og oppmerking.

C. Skjerming mot støy ihht. gjeldende regelverk skal sikres i forbindelse med etablering av holdeplassen.

3.2.7 Parkering SPA

A. Innenfor f_SPA1-2 tilrettelegges med 10 gjesteplasser inkl. 1 HC-plass for BBB4-5.

B. Avkjørsel må tilpasses adkomst for renovasjonsbil.

C. Parkeringsplassene opparbeides med asfaltdekke, oppmerking og belysning.

3.2.8 Parkeringskjeller SPH1

A. f_SPH1 skal benyttes som parkering for beboere og besøkende til BBB2.

B. Det skal opparbeides areal for uteopphold og lekeplass for beboerne i BBB2 på taket over parkeringskjelleren.

C. Avkjørsel fra adkomstveg tilrettelegges med bredde på inntil 7.2 m.

D. Parkeringskjelleren skal opparbeides med asfaltdekke eller betongdekke og belysning.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Grønnstruktur G

A. f_G1-6 tilrettelegges som grøntområder for BBB1-2.

B. Områdene opparbeides med parkmessige kvaliteter og beplantning for boligbebyggelsen.

C. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.

3.3.2 Turveg GT

A. f_GT1 er en del av gangforbindelsen mellom Aronnesveien og nytt boligområde og opparbeides som en turveg med bredde inntil 1,8 m med grusdekke. Turvegen skal anlegges slik at den gjør minst mulig skade på eksisterende furutrær.

B. f_GT2 etableres som snarvei mellom BBB1/BG1 og nærlekeplassene i Grepplyngveien.

C. Det skal etableres gjerde mellom eiendom 32/243 og 32/79.

3.3.3 Vegetasjonskjerm GV1

A. Område f_GV1 sikres som vegetasjonskjerm for BBB1.

B. Den eksisterende furuskogen skal bevares, og furutrær kun fjernes dersom de utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av området.

C. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.

D. Det kan plantes inn ny stedegen trevegetasjon for å skjerme mot uønsket innsyn.

E. For f_GV1 skal det settes opp plankegjerde med maks høyde 1.4 m mot naboeiendommer som skjerm mot innsyn.

3.3.4 Vegetasjonsskjerm/friluftsformål GVLF1

A. Området tilrettelegges som en kombinert vegetasjonsskjerm og friluftsområde for boligområdet.

B. Terrengformen i området skal beholdes for å forhindre erosjon og sikre infiltrasjon av flomvann.

C. Den eksisterende furuskogen skal bevares og sikres som klimaskjerm, og furutrær kun fjernes dersom de utgjør ensikkerhetsrisiko for brukere av området.

D. Området kan ryddes og holdes åpent for krattvegetasjon.

4 Hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Faresone – Flomsone H320_1

Det må ikke gjøres oppfyllinger i flomsonen uten at dette er godkjent av NVE og/eller annet relevant myndighet.

4.1.2 Faresone – Trafo H370_1

Det skal ikke settes opp bygninger eller andre konstruksjoner innenfor reguleringsformålet.

4.1.3 Sikringssone – Frisikt H140_1-7

A. Det må ikke plantes vegetasjon høyere enn 0.5 m i frisiktsoner.

B. Det må ikke settes opp konstruksjoner som hindrer fri sikt i frisiktsoner

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

A. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være oversendt kommunen:

- Godkjent VA-plan
- VA-plan skal minst omfatte hovedledningstraseer og påkoblingspunkt på offentlig ledningsnett.
- Utomhusplan 1:200: Utomhusplanen skal vise løsninger ihht. kommuneplanens arealdel for; leke- og uteoppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, overvannshåndtering, stigningsforhold, renovasjonsløsning, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt utendørs belysning.
- Utbyggingsavtale
- Intensjonsavtale i henhold til Kommunedelplan for boligpolitikk
- Rigg- og gjennomføringsplan, se Kommuneplanens arealdel § 1.6.3.

B. Før enn det kan gis igangsettingstillatelse forboligområdene BBB1-2 skal en løsning for krysset være godkjent av rett vegmyndighet.

C. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt kryss Aronnesveien/Holstsletta skal ny støyutredning i henhold til punkt 7 i Støyrapport (Vedlegg 8 i planbeskrivelsen, datert 20.08.19) være ferdig.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

A. Støy-/ innsynstiltak som beskrevet i støyrapport datert 12.01.21 og beskrivelse i planbeskrivelsen skal etableres for bolig på eiendom 32/32 innen brukstillatelse kan gis for boligfeltene BBB1-2.

B. Før brukstillatelse på nytt kryss gis skal nødvendige støytiltak på eksisterende boliger langs med Aronnesveien etableres/være gjennomført i henhold til ny støyutredning (se 5.1 C.).

C. Innen det gis brukstillatelse for boligene skal følgende teknisk infrastruktur være ferdigstilt:

Boligområder	- Kjørevei o_SKV2 - Gang- og sykkelveg o_GSV1-10 - Trafo - VA-anlegg i samsvar med kommunens krav - Kryss Holstsletta/Melbærveien
BFS1-2	- Tilhørende adkomst fra felles private kjøreveger f_SKV5-6 - Fysisk stenging av f_SKV8 som vist i plankart
BBB1	- Kryss Aronnesveien-Holstsletta o_SKV1 med tilhørende infrastruktur (herunder også overvannshåndtering) - Kjørevei o_SKV2 - Gang- og sykkelveg o_GSV1-10 - Turveg f_GT1 - Grøntanlegg f_G6
BBB2	- Kryss Aronnesveien-Holstsletta o_SKV1 med tilhørende infrastruktur (herunder også overvannshåndtering) - Kjørevei o_SKV2 - Gang- og sykkelveg o_GSV1-10 - Felles privat adkomstveg f_SKV5 - Parkering f_SPA1-2 - Garasje f_SPH1 - Felles privat g-/s vei f_GSV13 - Småbarnslekeplass/nærlekeplass f_BLK1 - Renovasjon f_BRE1 - Grøntanlegg f_G1-5 - Snødeponi f_S1

D. Det tillatelse oppført inntil 30 boenheter innenfor BBB1 før nærlekeplass ved Aronnes Hageby skal oppgraderes. Når alle boenheter er oppført innenfor BBB1, og før gitt brukstillatelse, så skal nærlekeplass i Grepplyngveien være oppgradert.

E. Ved trinnvis utbygging av området må tilstrekkelig parkering, sykkelparkering og andre felles anlegg for per boenhet være sikret før enn det kan gis brukstillatelse.

F. Dersom årstiden vanskeliggjør opparbeiding av lekeplass, tilplantning og asfaltering av veiarealer m.m. kan det likevel gis brukstillatelse for boliger såfremt det settes en frist for ferdigstilling av aktuelle arealer.

Utkast vedtekter for Skogmo Boligsameie B

Godkjent ved kjøp av leilighet i Skogmo Boligsameie B

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skogmo Boligsameie B, og har gårdsnummer 32 og bruksnummer 850 i Alta kommune. Sameiet består av inntil 15 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Sameiet er en del av et felt bestående av flere byggetrinn, og tar del i realsameiet som omfatter uteområdene og felles installasjoner. Seksjonseierne eier dermed sin egen seksjon, men også en forholdsmessig andel av sameiets fellesareal og bebyggelse, samt andel av tomten og uteareal.

Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Sameiet forholder seg til eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Parkeringsområdene er primært tiltenkt parkering av kjøretøy som brukes i hverdagen. Kun merkede parkeringsområder skal benyttes til parkering. Styret har anledning til å gi nærmere retningslinjer for bruk av parkeringsplasser om nødvendig.

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.

Dyrehold er tillatt, med mindre det foreligger saklig grunn til at sameiet, gjennom årsmøtet, kan beslutte annet. Seksjonseierne plikter generelt å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Hver leilighet disponerer en utendørs parkeringsplass eller carport. Dette avhengig av valg foretatt ved kjøp av leilighet. Utbygger fordeler parkeringsplasser før overlevering, bruksretten på denne parkeringsplassen følger eierseksjonen. Parkeringsplassene er ikke fritt omsettelige, og kan kun omsettes sammen med eierseksjonen.

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. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av realsameiets områder og installasjoner, dekkes av realsameiet og hhv. etter arealbrøken til det enkelte sameiet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kommunale avgifter, innboforsikring, individuelt strømforbruk o.l. faktureres som utgangspunkt direkte til seksjonseier fra leverandør.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke 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.

Utkast vedtekter for Skogmo Boligsameie B

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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 tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannkraner, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) 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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger 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. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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 rekker, 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.

5.2. 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige 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.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

7.3. 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.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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 før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Utkast vedtekter for Skogmo Boligsameie B

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
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 en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare 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.

7.7. 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 rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

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

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. 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
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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 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 seksjonseiernes 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.

7.12. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes 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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 2 medlemmer i tillegg til styreleder, og kan også ha varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. 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. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Utkast vedtekter for Skogmo Boligsameie B

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning 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.

8.6. 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.

8.7. 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 ferdigstillelse av disse.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet forretningsfører er Agio Forvaltning AS. Årsmøtet kan ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet etter de oppsigelsesfristene som er satt.

9.2. 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.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

www.skogmoboliger.no

SKOGMO