



GAKORIMYRA SØR

BYGGETRINN 1

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

04

Velkommen til Nordtoppen borettslag

32

Bygg c (10-mannsbolig)

06

Nøkkelinformasjon/Megler

43

Tekniske dokumenter

10

Beliggenhet

13

Eiendommen

23

Plantegning

25

Bygg a og b (6-mannsbolig)



NORDTOPPEN BORETTSLAG

I attraktive omgivelser i det nye boligfeltet på Gakorimyra skal det nå bygges til sammen 56 nye, flotte leiligheter. Nå kommer første byggetrinn med 22 leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem? Se www.nordtoppen.no

Første byggetrinn består 22 leiligheter fordelt på 3 blokker i to etasjer. Borettslaget opparbeides med flotte fellesarealer som lekeplass, et aktivitetsbygg grøntarealer og parkering. Blokkene skal etableres i rolige og naturlige omgivelser, med lysløype og det populære Gakorivannet rett utenfor døra. Samtidig er det gangavstand til skole, barnehager, matbutikk og aktivitetsområder som ballbinge og kunstgressbane. Det er også kort vei til nærmeste kollektivforbindelse.

Selger og utbygger er Polarlys Utbygging AS, et datterselskap av Polarlys Boligbyggelag AL. Borettslaget blir tilknyttet Polarlys Boligbyggelag ved etablering av boligselskapet. Dette innebærer at borettslaget blant annet er tilknyttet borettslagenes sikringsfond, samt at forretningsførsel av boligselskapet ivaretas fra første dag.

Prosjektet leveres nøkkelferdig, utført av Geir Svendsen Entreprenør AS.

Leilighetene blir innredet etter dagens standard i moderne utførelse. For de som ønsker å sette ytterligere særpreg på sin leilighet, vil det være mulig å foreta endringer og tilvalg på bl.a. overflater, belysning, innredning m.m.

Hvorfor kjøpe ny leilighet i Gakorimyra Sør?

- Moderne og innflyttingsklare leiligheter oppført etter de nyeste kravene i regelverket
- Garantier iht. Bustadsoppføringslova som ivaretar kjøpernes rettigheter
- Praktiske bygg og leiligheter med lave driftskostnader
- Tidsriktige materialer med lang levetid
- Arkitektoniske kvaliteter med unike bygg som vil utmerke seg i landskapet

GAKORIMYRA SØR

Fastpris	1.155.000 -2.025.000
Totalpris	1.155.000 -2.025.000
Fellesutgifter	5 214 - 9 464 pr. mnd.
P-rom	38,4 - 75,1 m2
Bruksareal	38.4 - 78,2 m2
Soverom	1 - 3
Eierform	Borettslag
Byggeår	2023/2024



Lars Erik Bjørn
Eiendomsmegler MNEF
91 59 82 89 / bjorn@partners.no



Daniel André Adamsen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
95 02 67 64 / adamsen@partners.no



Markedsgata 21-25 9505 Alta







Soverom

BELIGGENHET

Prosjektet Nordtoppen borettslag har en attraktiv beliggenhet i Gakori. Gakori er et etablert boligområde med variert bebyggelse som består av eneboliger, lavblokker, rekkehus og tomannsboliger. Det er flere borettslag i området. Gakorimyra Sør ligger sør for et veletablert boligfeltet i Svaneveien, og øst for et nyere boligfelt i Rådyrveien og Bjørnestien.

Prosjektet etableres som en forlengelse av det nye eneboligfeltet i Rådyrveien og Bjørnestien, med direkte adkomst til lysløype, turstier og Gakorivannet -som er en populær badeplass. Nærmeste skole er Gakori barneskole for 1.-7.trinn, og nærmeste barnehage er Oterfaret barnehage. Det vil bli opparbeidet en egen, bilfri adkomstvei fra det nye borettslaget til skolen.

5403-26/653/0/0

Nabolaget Gakori - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjemmeluft 12 min
Totalt 9 ulike linjer 1 km

Alta lufthavn 14 min

Skoler

Gakori skole (1-7 kl.) 17 min
215 elever, 9 klasser 1.5 km

Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min
388 elever, 14 klasser 6 km

Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl...) 11 min
265 elever, 9 klasser 6.3 km

Alta videregående skole/Åltda ja... 10 min
900 elever 6 km

«Flott beliggenhet, havutsikt, midnattssol, velutablert, hyggelige naboer, nærhet til barnehage og skole»



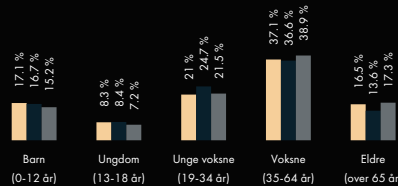
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gakori	1 413	581
Alta	16 474	6 905
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Oterfaret barnehage (0-6 år) 8 min
47 barn, 1 avdeling 0.7 km

Furuly barnehage (0-5 år) 18 min
70 barn, 5 avdelinger 1.5 km

Læringsv.- Tornerose barnehage (0-6...) 6 min
54 barn, 5 avdelinger 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Gakori 17 min

Coop Extra Bossekop 5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og statene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, GeoData AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beskrivelse av prosjektet

Nordtoppen Borettslag er et boligprosjekt som består av totalt 56 leiligheter, fordelt på 8 lavblokker i to etasjer. 6 av blokkene etableres med 6 leiligheter, og 2 blokker med 10 leiligheter. Lavblokkene oppføres med 2-, 3- og 4 roms leiligheter, det vil si at leilighetene har fra 1-3 soverom.

Første byggetrinn består av 3 lavblokker hvorav 2 med 6 leiligheter og én med 10. Totalt 22 leiligheter. Prosjektet leveres med carporter, felles aktivitetsbygg, lekeplass, moloker, interveier samt forlengelse av kommunal vei for innkjøring til området. Videre skal det opparbeides parkeringsplasser og utearealer. Alle leiligheter vil få egen terrasse/balkong.

Prosjektet / selskapet / eiendommen

Prosjektet vil totalt bestå av 56 leiligheter som vil bli satt opp i 3 byggetrinn.

Utbygger er Polarlys Utbygging AS, et selskap som er heleid av Polarlys Boligbyggelag AL. Oppføring og utførelse gjøres som en totalentreprise i regi av Geir Svendsen Entreprenør AS.

Nordtoppen Borettslag bygges på en selveiet tomt som etter ferdigstilling vil bli eid av borettslaget/ borettslagene.

Forventet fremdrift

Forventet overtagelse er stipulert til 4. kvartal 2024, forutsatt at selgers forbehold bortfaller i rett tid. Oversittelse av antatt overtagelsestidspunkt gir ikke nødvendigvis rett til døgnmulkt.

Eierform

Borettslag.

Les mer om borettslag her: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/faq/>

Boligtype

Leiligheter i lavblokk med to etasjer uten heis.

Adkomst

Adkomst fra Gakorimyra, som er en offentlig vei.

Byggemåte og standard

Leveransen utføres etter gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17). Se rammebeskrivelse, datert 13.04.23 i salgsoppgaven for en detaljert beskrivelse av byggemåte og materialvalg.

Areal

Leilighetene har et bruksareal (BRA) som varierer fra 38,4 til 78,2 m². Se plantegninger i salgsoppgaven for areal til de forskjellige leilighetene i prosjektet.

Arealene i salgsoppgaven og annet

markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan derfor avvike noe. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal

Eiendommen ligger på eiet tomt på ca. 13.485 kvm som overtas av borettslaget. Tomten kan bli delt dersom det opprettes flere borettslag i de ulike byggetrinnene. Tomten opparbeides i henhold til vedlagt utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Det skal opparbeides uteoppholds- og lekeområder, parkeringsarealer, internveier m.m. Utvendige parkeringsplasser opparbeides med asfalt. Lekeplass oppføres iht. Alta kommunes norm for lekeplasser, herunder småbarnslekeplass.

Tomten disponeres av andelseierne iht. borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Parkering

Alle leiligheter får en parkeringsplass i egen, merket, carport. I tillegg blir det opparbeidet 20 parkeringsplasser for gjester og 4 utendørs handicapparkeringer. Parkeringsplasser opparbeides

med asfaltdekke, kanter og belysning.

Boder

Leilighetene leveres med innvendige boder slik det fremkommer av plantegninger. Utvendige boder etableres i eget rom med adkomst fra felles inngang i første etasje for 10-mannsboligene. For 6-mannsboligene vil uteboder etableres i tilknytning til carport. Se plantegninger for utforming.

Internett / tv

Alle leiligheter vil bli utstyrt med infrastruktur for TV og internett. Det monteres 1 dobbelt stikk i teleskap for hver leilighet. Det vil bli datauttak for internett og Wi-Fi i stue.

Ventilasjon

Hver leilighet skal ha eget balansert luftbehandlingsanlegg. Luftbehandlingsaggregat plasseres i bod og ventilasjonskanaler føres ut i leiligheten fortrinnsvis i nedsenket himling. Det kan være aktuelt å etablere mindre vertikale/horizontale innkassinger på vegg.

Endringsarbeider/ Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av

kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli foretas i en egen tilvalgsprosess, normalt fra ca. 6 måneder etter byggestart. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift og at endringene godkjennes av utbygger.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Tilvalg innbetales til meglers klientkonto sammen med sluttoppgjør og omkostninger innen overtagelse.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

Utomhusarealer

Nordtoppen Borettslag har en plan tomt som vil bli levert med ferdig opparbeidede utearealer. Dette inkluderer bl.a. asfalterte og grusede trafikkarealer, parkeringsplasser og gangarealer. Det vil bli tilsådd plener og laget egen lekeplass for borettslaget. Borettslaget vil også få to felles takterrasser med pergola. Takterrassene blir plassert i 10-mannsboligene.

Overtakelse av utvendige arealer kan bli avholdt etter overtagelse av leilighetene, og styres av årstiden. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Evt. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når borettslaget er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

Borettslaget / forretningsfører

Byggene blir opprettet som et borettslag. Et borettslag er et boligselskap hvor man eier sin andel av selskapet som gir en bruksrett til en del av eiendommen. Ved kjøp av leiligheter medfølger det en rett og plikt til å være medlem av Polarlys Boligbyggelag AL.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for borettslaget. Vedtektene er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om burettslag (burettslagslova).

Iht. lov om borettslag har borettslaget lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte andel inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Vedtektene skal godkjennes av borettslaget i konstituerende møte. Ordensregler vil kunne bli etablert av borettslaget v/styret på et senere tidspunkt.

Husdyrhold

Det vil ved overtagelse være tillatt med dyrehold i borettslaget, men da med en generell regel om at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for øvrige beboere. Husdyrhold reguleres for øvrig av vedtektene. Borettslagets generalforsamling kan ved et senere tidspunkt vedta regler angående dyrehold.

Adgang til utleie

Reglene om utleie i borettslag følger av vedtektene og borettslagsloven. Eventuell utleie må søkes styret i borettslaget. Kontakt Polarlys Boligbyggelag for spørsmål om dette.

Pengeheftelser

Borettslaget er sikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Borettslaget er derfor sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen

om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Vei/vann/avløp

Det vil bli opparbeidet adkomst fra veien Gakorimyra, som skal forlenges i forbindelse med prosjektet. Veien er kommunal. Påkopling av vann og avløp fra private rør til offentlig nett.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (sats pr. 2023). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen «Detaljregulering for Gakorimyra Sør - B7», plan-id 20170003. Arealformål er regulert til boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Offentlige forbehold

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

Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser oversikt over hver enkelt leilighet. Prislisten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Omkostninger

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

Tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring kr 480,-
Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 480,-
Panteattest kr 199,-
Startkapital borettslag pr. leilighet kr 15 000,-
Til sammen: kr. 16 159,-*

* Innmelding i Polarlys BBL, kr. 600,- pr. andelseier vil ev. komme i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument.

Betalingsbetingelser/finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

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

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en

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

Estimerte felleskostnader

Fra kr. 5.214 til kr. 9.464,- pr. mnd. avhengig av leilighet. Se komplett prisliste for felleskostnad fordelt på de forskjellige leiligheter i prosjektet.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Rentekostnader er stipulert utifra en nominell, flytende, rente på 3,5%. Borettslagets fellesgjeld vil bli finansiert i privat bank. Rentekostanden kan endres ved endring i pengemarkedsrenten. Grunnlag for renteberegningen er renteoversikt på www.husbanken.no. Fastrentetilbudene

(nom.) for juni 2023 - 3 års fastrente i Husbanken (månedlig betaling). Rentesatsen for 3 års fastrentebinding var 3,532% pr. 12.05.2023.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet:

- Renter og avdrag på borettslagets felles lån
- Forsikring av bygninger (ikke innbo og løsøre)
- Premie til boligsamvirkens sikringsordning mot husleietap
- Kommunale avgifter
- Utvendig drift og vedlikehold
- Strøm til fellesanlegg
- Forretningsførerhonorar til Polarlys Boligbyggelag
- Godtgjørelse til styret i borettslaget

Faste løpende kostnader for den enkelte andelseier kommer i tillegg. Dette kommer i tillegg felleskostnader og varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Dette omfatter blant annet:

- Strøm
- Abbonement for TV og internett
- Innboforsikring

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for leilighetene beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Oppgjør

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og

kostnaderfor tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto, ikke direkte til selger. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på vederlag for tilvalg. Betaling av tilvalg bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når tilleggsarbeid er utført.

Dersom en endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling på et tidligere tidspunkt, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Før kjøpesum blir utbetalt til selger må hjemmel til leiligheten være overført til kjøper, jf. Bustadsoppføringslova.

Budgivning/forkjøpsrett
Polarlys Boligbyggelag sine medlemmer har forkjøpsrett i prosjektet. Meldefrist er den 26.06.2023. forkjøpsretten

fylles ut på søknadsskjema vedlagt i denne salgsoppgaven og meldes inn til: forkjopsrett@polarlys.no.

Etter at forkjøpsretten er gått ut, gjelder "førstemann til mølla"-prinsippet. Du trenger ikke være medlem i Polarlys Boligbyggelag for å kjøpe leilighet, men du må melde deg inn innen overtakelse. Innmelding koster kr. 600,- pr. andelseier.

Generelle regler for kjøpsbekreftelser:

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger.
- Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. Bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold, skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Kjøpers betalingsplikt inntre ikke før det er stilt garanti.

Garantien er 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Etter overtakelse økes denne til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, utvendige konstruksjoner, fellesareal og utvendige arealer.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake vederlaget inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum 10 virkedager for å bringe forholdet i orden.

Dersom selger har tatt forbehold, inntre betalingsplikten for evt. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter Bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser
Andelsleilighetene selges mellom utbygger og kjøper iht. Bustadoppføringslova. Hver andelseier kan bare eie

én andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere med unntak av juridiske personer som f.eks. stat, fylkeskommune, kommune m.fl. jf. Lov om burettslag, kap. 4. Dersom en andelsleilighet selges når den er ferdigstilt ved budaksept, reguleres handelen av Avhendingslova. I slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave.

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet
Det tas forbehold om et oppnådd forhåndssalg innen den 1. februar 2024. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 60 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.

2. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning og tidsfrister tilknyttet dette.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldene, bortfallerkjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

Salg av kontraktsposisjon
Selges leiligheten mens den er under oppføring, såkalt salg av kontraktsposisjon, så er det i praksis rettighetene og pliktene i henhold til avtalen med utbygger som selges. Selger må da få dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Videresalg før selgers forbehold er avklart, vil ikke bli akseptert. Ved salg av kontraktsposisjon påløper et administrasjonsgebyr på kr. 20.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i evt. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. Bustadoppføringslova §§52-54.

Overtagelse
Ca. 18 måneders byggetid. Kjøpere vil få skriftlig varsel om byggestart.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest NB! 4 uker før ferdigstilling av boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato.

Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Hver kjøper vil ved overtakelse få overlevert nødvendig dokumentasjon om boligen.

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 utarbeides senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Leverandøravtaler
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler

Kjøpsbetingelser
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet

særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på

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

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Spesielle forhold i byggeperioden

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

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i

byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

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

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

Forsinkelser

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

- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med

denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at borettslagsloven ikke gir anledning til at mer enn en andel eies av en og samme person.

Øvrige forbehold

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. 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 situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. 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. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider. 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.

Bygninger og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av

borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Beskrivelse fra Partners
- Prislister, datert 08.06.2023
- rammebeskrivelse fra Selger, datert 13.04.23
- Bygningstegninger, datert 01.06.21 og 09.01.23
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Betalingsbetingelser

Kjøper innbetaler fullt oppgjør senest 2 dager før overtagelse.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget vil bli sikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som ble opprettet av NBBL i 1994. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 01. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

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 matrikkel

Gnr. 26 bnr. 653 i Alta kommune. Det er p.t. ikke utarbeidet gatenavn/adresser for byggefeltet.

Eier

Polarlys utbygging AS, orgnr. 993 194 816.

Oppdragsnummer

89-23-9000

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

PLANTEGNING



Verte

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

A	13.02.23	Perspektiv over hele feltet	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

2016-69 Rammesøknad

Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

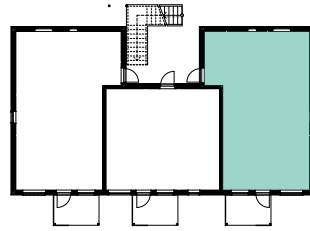
Fuglperspektiv

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	29.09.2022		A40-8

BYGG A OG B (6-MANNSBOLIG)



GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 1. etasje

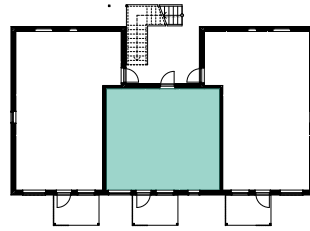
BRA p-rom 61,6m²

BRA s-rom 3,1m²

BRA (oppvarmet) 64,7m²



GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 1. etasje

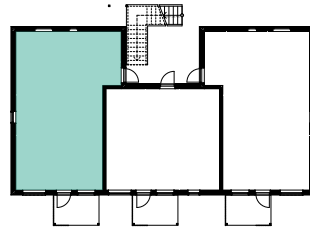
BRA p-rom 46,6m²

BRA s-rom 3,6m²

BRA (oppvarmet) 50,2m²



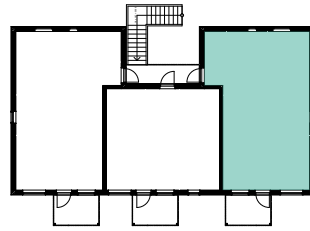
GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 1. etasje
BRA p-rom 61,5m²
BRA s-rom 3,1m²
BRA (oppvarmet) 64,6m²



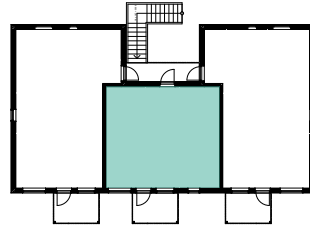
GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 2. etasje
BRA p-rom 61,6m²
BRA s-rom 3,1m²
BRA (oppvarmet) 64,7m²



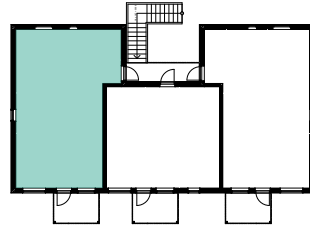
GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 2. etasje
BRA p-rom 46,6m²
BRA s-rom 3,6m²
BRA (oppvarmet) 50,2m²



GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 02 - 2. etasje
BRA p-rom 61,5m²
BRA s-rom 3,1m²
BRA (oppvarmet) 64,6m²

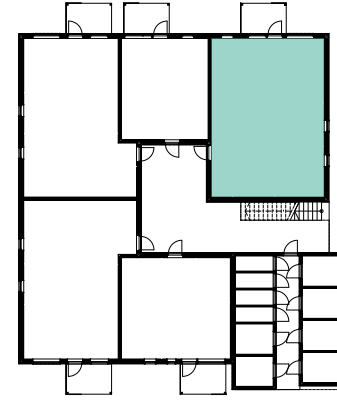
SKILLESIDE

BYGG C (10-MANNSBOLIG)

LEILIGHET C1



GAKORIMYRA SØR, B7

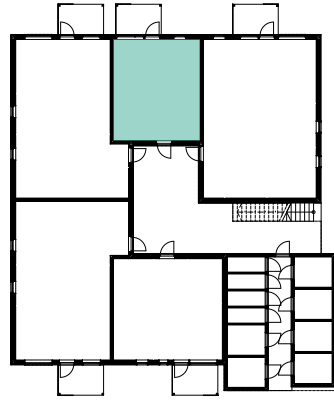


Hustype 01 - 1. etasje
 BRA p-rom 75,1m²
 BRA s-rom 3,1m²
 BRA (oppvarmet) 78,2m²

LEILIGHET C2



GAKORIMYRA SØR, B7

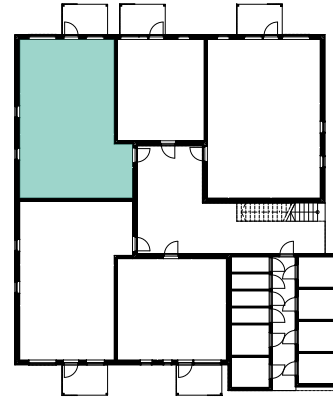


Hustype 01 - 1. etasje
BRA p-rom 36,0m²
BRA s-rom 2,4m²
BRA (oppvarmet) 38,4m²

LEILIGHET C3



GAKORIMYRA SØR, B7

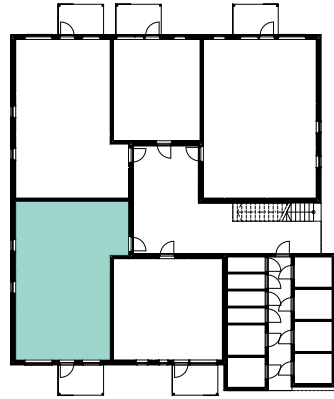


Hustype 01 - 1. etasje
BRA p-rom 66,4m²
BRA s-rom 3,5m²
BRA (oppvarmet) 69,9m²

LEILIGHET C4

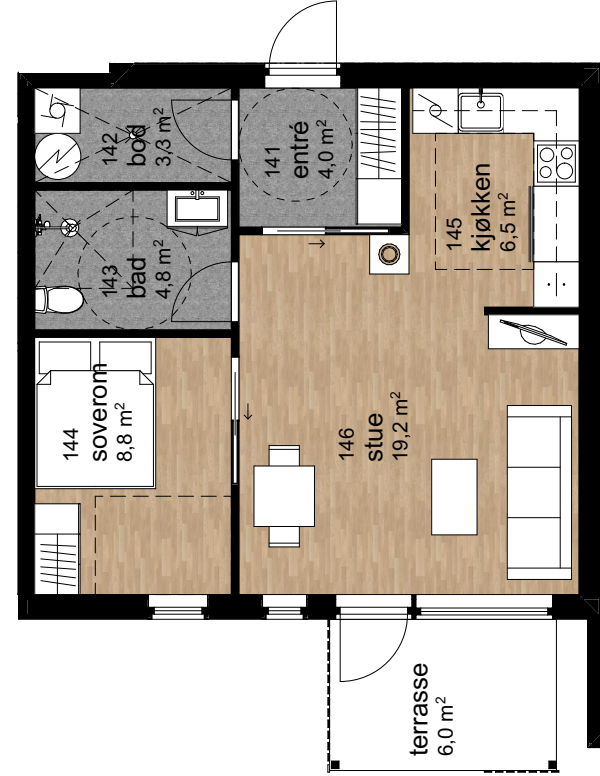


GAKORIMYRA SØR, B7

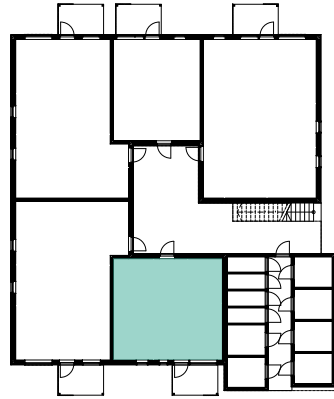


Hustype 01 - 1. etasje
BRA p-rom 66,4m²
BRA s-rom 3,5m²
BRA (oppvarmet) 69,9m²

LEILIGHET C5



GAKORIMYRA SØR, B7

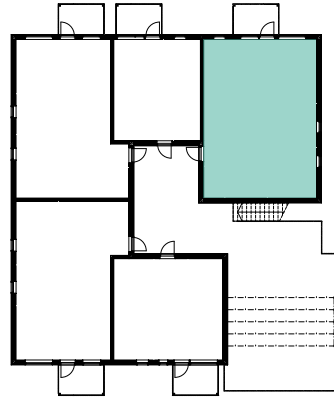


Hustype 01 - 1. etasje
BRA p-rom 44,6m²
BRA s-rom 3,6m²
BRA (oppvarmet) 48,2m²

LEILIGHET C6

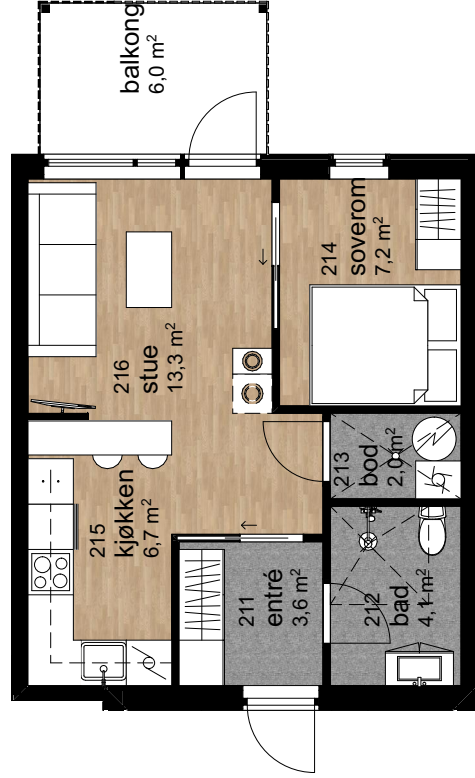


GAKORIMYRA SØR, B7

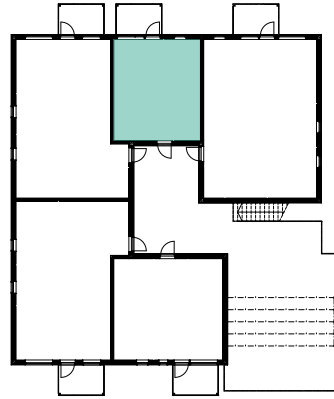


Hustype 01 - 2. etasje
BRA p-rom 75,1m²
BRA s-rom 3,1m²
BRA (oppvarmet) 78,2m²

LEILIGHET C7



GAKORIMYRA SØR, B7

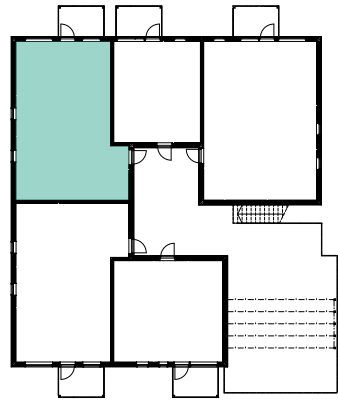


Hustype 01 - 2. etasje
BRA p-rom 36,0m²
BRA s-rom 2,4m²
BRA (oppvarmet) 38,4m²

LEILIGHET C8

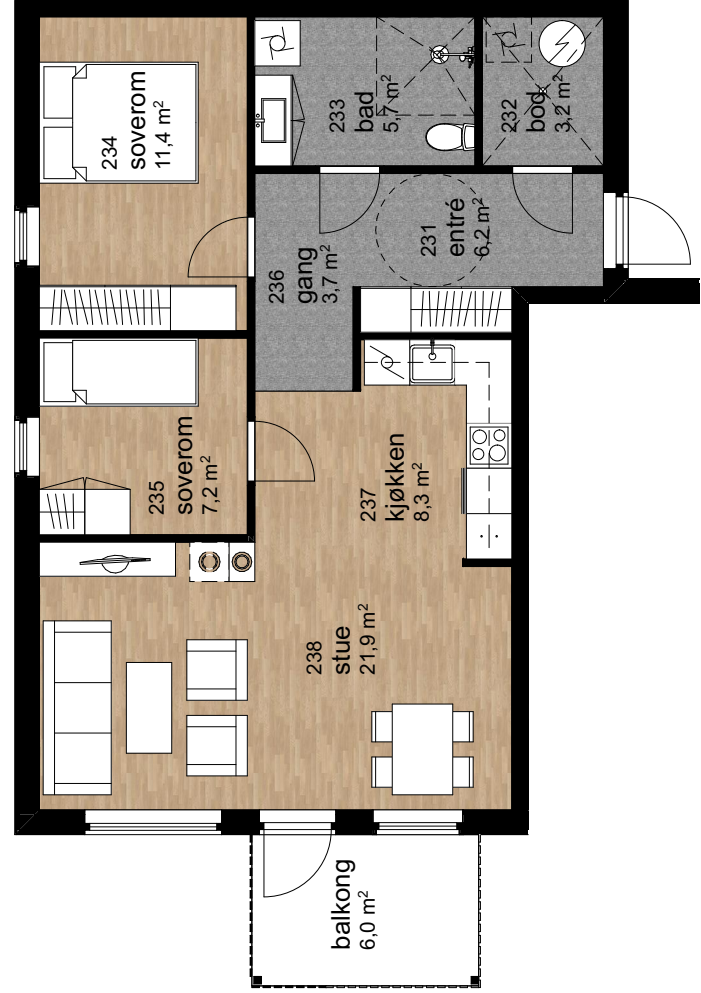


GAKORIMYRA SØR, B7

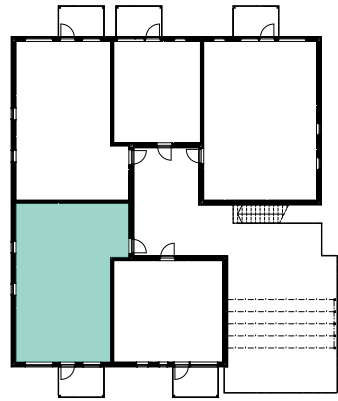


Hustype 01 - 2. etasje
BRA p-rom 66,4m²
BRA s-rom 3,5m²
BRA (oppvarmet) 69,9m²

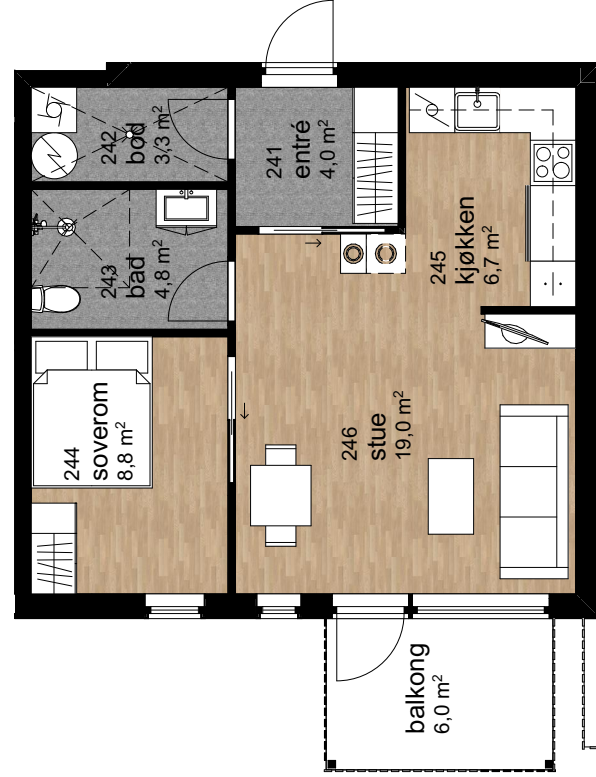
LEILIGHET C9



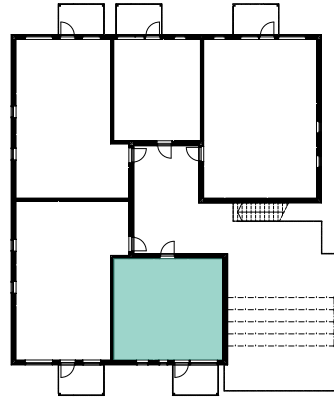
GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 01 - 2. etasje
BRA p-rom 66,4m²
BRA s-rom 3,5m²
BRA (oppvarmet) 69,9m²



GAKORIMYRA SØR, B7



Hustype 01 - 2. etasje
BRA p-rom 44,6m²
BRA s-rom 3,6m²
BRA (oppvarmet) 48,2m²

TEKNISKE DOKUMENTER

Del 2: TEKNISK BESKRIVELSE

GENERELT

Under følger en funksjonsbeskrivelse for prosjektet. Beskrivelse og romskjema for prosjektet skal utfylle hverandre. Først stilles generelle krav, og deretter spesifiserte krav iht. bygningsdelstabellen (NS 3451). Beskrivelsen må også sees i sammenheng med opplistede vedlegg i kap. 5.

Hustype 1 og 2 defineres i RKL4 og BKL1. Carporter defineres i RKL1 og BKL1. Prosjekteringen skal i utgangspunktet være i tiltaksklasse 1, men endelig fastsettelse av tiltaksklasse skjer i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Brannsikkerheten i bygget skal tilfredsstillende funksjonskrav gitt i kapittel 11 i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) med veiledning (VTEK17). Se eget brannkonsept.

Prosjektet skal planlegges, prosjekteres, utføres og overleveres iht. gjeldende lover, regler og forskrifter. Entreprenøren har ansvar for at dette etterleveres, og skal videreføre dette til samtlige kontraksmedhjelpere.

Løsninger og utførelser skal i utgangspunktet basere seg på preaksepterte løsninger angitt i Sintef Byggforsk's NBI-blader. Løsninger som ikke er av preakseptert art, skal prosjekteres særskilt og godkjennes av byggherre.

Prosjektet skal tilfredsstillende lydklasse C iht. NS 8175 – gjeldende utgave.
Ventilasjonsanleggene skal tilfredsstillende lydklasse B iht. NS 8175 – gjeldende utgave.
All belysning skal prosjekteres.

Alle materialer og komponenter skal være godkjente produkter på det norske markedet.
Byggherre skal godkjenne alle tegninger og valg av armaturer, materialer mm. før de settes i bestilling. Byggherre skal i alle tilfeller gis en frist på 14 dager på slik godkjenning.

Entreprenøren skal sørge for påvisning av alle ledninger og kabler i uteområdet, som er tilgjengelig på offentlige kart eller i andre dokumenter. Entreprenøren er ansvarlig for at kabler eller rørføringer i grunnen ikke skades under arbeidedes gang.

Evt. sprikker pga. svinn/tørke skal utbedres i forbindelse med ettårsbefaringen.

Deponering av overskuddsmasser skjer i samråd med føringer fra Alta kommune.
Deponering av masser egnet til *landbruksformål*, ikke-leirholdige masser, skal deponeres for bruk på eiendommen 34/323, Holmen, på sted som anvist av Alta kommune eller eiendommens eier.
Utbygger betaler ikke avgift for deponering av masser til dette formål. Det gjøres særskilt oppmerksom på at frakt av masser skal skje via Raipasveien og ikke via Holmen.



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA | Org.nr: 993 194 816

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

1. BYGNING GENERELT

Det legges vekt på bruk av vedlikeholdsfrie materialer i størst mulig grad, med stor mekanisk motstand, som er lett å holde ren med god holdbarhet.

Valg av materialer skal være tilpasset lokalt klima og miljø. Det skal generelt velges materialer med en god miljøprofil og lang levetid.

Av energimessige hensyn er det viktig at dimensjoner og plassering av bærekonstruksjoner ikke skaper unødvendige kuldebruer eller vansker med damp- og vindtetting.

2.21 GRUNN OG FUNDAMENTER

Grunnundersøkelse

Det er gjennomført grunnundersøkelser på tomten. Rapport foreligger.

Det legges kapillærbrytende lag under fundamenter og gulv på grunn.

Fundamenter dimensjoneres i forhold til tillatt grunntrykk og laster.

2.22 BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Generelt:

Byggene utføres med bærende leilighetskillevegger i tre. Etasjekillere utføres som trebjelkelag. Tak utføres med selvbærende takstoler og luftet kaldloft på 6-mannsboligene, for 10-mannsboligene utføres tak somkompakt tak.

Trapperom og balkonger:

Trapper utføres i trykkimpregnet treverk.



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA | Org.nr: 993 194 816

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

2.23 YTTERVEGGER
Hovedbygg

Ytterveggene med bindingsverk av tre. Utvendig kledning av trepanel med farger iht. fasadetegninger avklares med byggherre før bestilling.

Utvendig beslag rundt vindu/dør i RAL-farge. Vegger skal utføres med skjulte installasjoner, ingen synlige føringer er tillatt. Gesimsløsning av tre med samme overflate som resterende vegger.

Overflater
Utvendig:

All synlig trekledning grunnes og beises med to strøk. Dette gjelder samtlige bygninger som er omfattet av prosjektet.

Innvendig: Trefiberplater og baderomsplater.
Utvendig himling med samme kledning som på yttervegg eventuelt fasadeplater.

Vinduer og dører

Vinduer og terrassedører i tre, farger avklares med byggherre før bestilling. Ytterdør iht. lyd- og brannkrav, med kikkhull. Innvendig fóring og listverk av ferdigmalt heltre (ikke MDF).

Dør til ytterbod utføres som ferdig overflatebehandlet dør, med låskasse, vrider og sylinder.

Entrédør i massiv utførelse med brann- og lydkrav.

Uteboder og carporter

Yttervegger i uteboder av uisolert og synlig bindingsverk av tre på én side, og utvendig kledning av tre mot omgivelsene.

Skilting

Uteboder og carporter merkes med leilighetsnummer, samme gjelder postkasser.
Husnummer med samleskilt og enkeltnummer ved inngangsdør skal leveres og monteres.

2.24 INNERVEGGER

Leilighetsskillevegger

Delevegger mellom boenheter utføres i tre iht. lyd- og brannkrav. Tekniske føringer i leilighetsskillevegger er tillatt så lenge brann- og lydkrav er ivaretatt.

Øvrige lettvegger i leiligheter

Lette innervegger bygges av isolert bindingsverk av stål/tre. Alle vegger går til UK dekke. Alle el- og rørføringer skal være integrert i vegger. Ventilasjonskanaler kasses inn.



Innerrører

Innerrører skal være av typen kompaktdører.

Innvendige overflater

Vegger utføres med trefiberplater. Det skal benyttes inntil tre forskjellige farger i prosjektet, dette avklares med byggherre.

Baderomsvegger utføres med baderomsplater i høytrykkslaminat.

2.25 DEKKER

Gulv på grunn utføres med ringmur.

Etasjeskillere utføres som trebjelkelag.

Gulvoverflater

Belegg/vinyl/laminat/ i stue, kjøkken, soverom og entré. Nærmere avklaring med byggherre gjøres før bestilling..

Himling

Takplater i trefiber som himling, i alle rom.

Elektriske føringer i skal være skjult i etasjeskillet.

Det skal leveres og monteres isolert takluke med tredelt stige til hver boenhet i 2.etasje. Over takluke skal det legges isolasjon, 5 cm sydd matte, som dekker “hull” i isolasjonen på kaldloft.

2.26 YTTERTAK

Tak over 10-mannsboligene med kompaktaksløsning med sluk/ innvendig taknedløp og taktekkning med takfolie. Takluke med kondensisolasjon .
6-mannsboligene utføres med 1 lag papptekking og shingeltekkning på bratt side.

Tak over felles aktivitetsbygg, over innganger og tak over balkonger tekkes med samme tekking som hovedbygg. Balkongdekker over plan 1 tekkes og skal ha nedløpssystem.
Tak over ytterboder utføres med selvbærende stålplater og taktekkning.

Utvendig takrennenedløp. Utløp takrenner skal steinsettes/kuples for å redusere avrenningsskader/utgraving.

Det monteres snøfangere på tak med vinkel på 60° eller mer.

Det skal monteres regnvannssystem på alle bygg, inkl. carporter, felles aktivitetsbygg, samt dypstopp over balkonger mv.



2.27 FAST INVENTAR

Kjøkken

Kjøkken i boenheter leveres og monteres iht. skjemategning, integrerte hvitevarer medtas. Ventilator over komfyr, komfyr, induksjonstopp og kombikjøleskap. Det skal være overskap over hele benkeplaten. Kjøkkeninnredning skal leveres med demping på alle dører/skuffer.

Kjøkkentegninger fremlegges BH før bestilling for godkjenning.

Oppbevaring

Garderobeskap av typen kombigarderobe, 1,0 meter per soveplass.

Piper

Det skal leveres komplett forskriftsmessig pipe for hver leilighet, klar for installasjon og bruk av vedovn.

2.28 Trapper, balkonger mm.

Trapper utføres i trykkimpregnert tre med rekkverk i stål eller tre.

Det skal leveres og monteres typegodkjent utvendig stige til hver blokk, iht. krav om adkomst for feier/brannvesen. Stigen skal henges på yttervegg.



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

2. VVS INSTALLASJONER

VVS anleggene skal tilfredsstille de krav som finnes i NS 3420-Beskrivelsestekster for installasjoner, TEK-17 og kommunale krav skal tilfredsstilles.

Det er viktig at alle føringer og teknisk anlegg leveres skjult/ integrert i sjakter, vegger, tak og gulv. Rørføringer i vegger mot soverom og oppholdsrom skal unngås i størst mulig grad pga støy.

3.31 SANITÆRANLEGG

Sanitæranlegget skal omfatte alle nødvendige installasjoner som er omfattet av denne leveransen. Se vedlagt VAO-plan, arkitekttegninger mm.

Alle sanitærtekniske anlegg utføres i henhold til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Tekniske bestemmelser.» VA-anlegg er ikke med i dette kapittel.

Spillvannsledninger og ledninger for innvendig takavrenning legges i lydreduserende rør i over gulv på grunn, tilsvarende MA-rør, type rør skal godkjennes av BH.

Det skal leveres luktfrie sluker i alle våtrom.

Bod

Det skal leveres varmtvannsberedere på 200 liter til hver leilighet.

Alle boenheter skal ha egen stoppekran for vann.

Det skal tas med vann og avløp for vaskemaskin.

Fordeleskap i hver leilighet plasseres i bod. Fra fordeleskap legges rør-i-rør til hver komponent. Alle rør i fordeleskap skal merkes tilfredsstillende.

Bad

Sanitærutstyr, baderomsinnredning og dusjhjørne monteres i hver leilighet. Det benyttes veggmonterte wc med skjult sistene.

Kjøkken

Det skal leveres opplegg for vann- og avløp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenservant 2-delt, med armatur som skal være svingbart med høy tut slik at påfylling av 10-liters bøtte er mulig.

Baderomsinnredning 80/120 cm for hhv. 2-roms og 3-og 4-roms, med 2 skuffer og speil med lys av god kvalitet.

Rette 90 x 90 cm dusjvegger i god kvalitet.

Dusjgarnityr, armaturer mm. fremkommer av romskjema.

Utendørs

I tillegg til utstyr vist på arkitekttegninger skal det være 2 utvendige frostfrie slangekraner på hver blokk.

Det leveres ferdigmontert hageslange til vanning av plen.

3.32 Varmeanlegg

Prosjektet leveres uten varmeanlegg. Til oppvarming benyttes varmekabler og panelovner iht. romskjema.



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

3.33 Brannsløkking

Hver leilighet utstyres med nødvendig sløkkeutstyr iht. brannprosjekteringen. Byggene skal ha tilstrekkelig sløkkevann iht. brannprosjektering og VAO-plan.

3.36 LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Hver leilighet skal ha eget balansert luftbehandlingsanlegg. Luftbehandlingsaggregat plasseres i bod og ventilasjonskanaler føres ut i leiligheten fortrinnsvis i nedsenket himling. Innkassing langs vegg i andre rom bør i det lengste unngås.

Kjøkkenhette av type slim med mekanisk spjeld, avtrekk fra kjøkkenhette ansluttes aggregat, med egen kurs som går forbi varmegjenvinner. Utenom kjøkkenventilator skal kjøkken ha eget grunnnavtrekk tilkopleet aggregatets avtrekkskanal.

Det skal leveres styringspanel for ventilasjon.

Separat avkasthatt for hver leilighet. Inntaks- og avkastkanaler.

3. ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

GENERELT

Det skal legges spesiell vekt på energi, miljø og driftsmessige gode løsninger. Det er viktig at alle føringer og teknisk anlegg leveres skjult/ integrert i vegger, tak og gulv.

Det skal legges infrastruktur klart for el-bil lading

I forbindelse med styring av elektrotekniske systemer ønskes opsjonspris på en grunnpakke for smartstyring pr leilighet. Tilbudt produkt oppgis.

For utendørs elkraft se kapittel 74.

4.41 BASISINSTALLASJONER FOR ELKRAFT

4.43 LAVSPENT FORSYNING

Hovedfordeling monteres i bod. Målerskap for leiligheter plasseres på yttervegg.

Trekkerør og styrekabel mellom ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator.

Det skal leveres styringspanel for ventilasjon.

Carporter: Stikkontakt i carport til motorvarmer og belysning, 1 stk. pr. p-plass.

Boder og uteboder: to ekstra stikk for teknisk utstyr e.l.

Felles aktivitetsbygg: Lys og stikk utvendig og innvendig

For hver balkong skal det også være utvendig dobbelstikk.

Frostsikring: Alle utsatte vann- og avløpsrør til bygg, skal frostsikres med varmekabel. Se VAO plan.

4.44 LYS

Det skal generelt benyttes LED-lys med dimming. Lysarmaturer skal generelt være av robust kvalitet, og det skal være enkelt å bytte lyskilde samt at lyskilde skal være enkelt å få tak i av anerkjent merke.

Det skal legges stikk ved taklist/over vindu på vegg med vanlig bryter i stue og ved spisekrok i stue. I gang leveres lysskinner med minst 3 spotter og en dimbar bryter. På soverom, bad og bod leveres takplafond med vanlig bryter.

På kjøkken leveres lys i form av LED-stripe under overskap.

4.45 ELVARME

For alle bygg, skal det i plan 1 leveres varmekabler i bad, gang og entré, stue og kjøkken.

For alle bygg skal det i plan 2 leveres varmekabler i bad, gang og entré.

Det skal være panelovner på alle soverom, fortrinnsvis montert under vindu.

4. TELE OG ALARMANLEGG

GENERELT

4.51 Basisinstallasjoner
Svakstrømskap for tele, data plasseres i bod.

Føringsveier for tele- og automatiseringsinstallasjoner legges i himling.

4.52 INTEGRERT KOMMUNIKASJON
Leilighetene skal utstyres med infrastruktur for kabel-tv og internett.
Det monteres 1 dobbelt stikk i teleskap for hver leilighet.
Det etableres datauttak for internett og Wi-Fi i stue.

Det skal medtas ringeklokke på utsiden til inngangsdør til hver leilighet.

5.54 ALARM- OG SIGNALSYSTEMER
Det skal leveres seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle bygg.
I hver leilighet skal det være mulighet for lokal utsettelse/avstilling av brannalarm.

Kjøkken skal ha komfyrvakt.



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

7. UTOMHUS

GENERELT

Det skal generelt medtas utomhusarbeider iht. utomhusplanen. Dette omfatter generelt terrengarbeider, opparbeidelse av uteopholds- og lekeområder inkl. universell adkomst til disse, parkeringsarealer, internveier m.m.

Ved arrondering av terreng bør det generelt etterstrebres å benytte stedlige løsmasser.
Arronderingen skal gjøres slik at terrenget framstår som et bølgende landskap, og tilpasses eksisterende terreng.

Generelt gjelder NS 3420 -siste revisjon.
I tillegg skal arbeidene planlegges og utføres i samsvar med gjeldende standarder og forskrifter for de materialer som benyttes.
Dessuten gjelder alle retningslinjer og anvisninger fra produsent for de enkelte produkter.

Statens vegvesens håndbøker:
Håndbok N100 vei og gateutforming og N200 Vegbygging skal legges til grunn for opparbeidelse av adkomstveien til boligfeltet.

Universell utforming:
Veileder: Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinding. Statens vegvesen og Direktoratet for byggkvalitet,
NS 3420: gjeldende utgave
NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder
NS 2890 Dyrkingsmedier, jordforbedringsmidler og jorddekkingsmidler
NS-EN 1176 Lekeplassutstyr
NS-EN 1177 Støtabsorberende lekeplassunderlag – Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder

Utdrag NBI-blader
220.300 Universell utforming; utforming som passer alle
380.010 Utendørs belysning. Planlegging
381.301 Lekeplasser
381.302 Lekeplassutstyr
517.112 Belegg på mindre vegger og plasser
517.631 Fundamentering av små konstruksjoner

7.71 Bearbeidet terreng

Felling av trær skal kun skje i nødvendig omfang. Trær skal forsøkes bevares så langt det går. Det skal forsøkes å gjenbruke stedlige masser til arrondering så langt det går.

7.72 UTENDØRS KONSTRUKSJONER
Postkassestativ



www.polarlys.no
Markveien 14
Pb 1284, 9505 ALTA

Telefon: 97 43 00 00
Telefax: 76 43 55 00
Org.nr: 993 194 816

Postkassestativ og postkasser skal leveres til alle boenheter og i nødvendig utstrekning. Plassering av stativ avklares med Posten. Utforming av postkassestativ gjøres i samråd med byggherre.

Molok

Det skal leveres om monteres Molok iht utomhusplan. Nøyaktig plassering avklares med VEFAS og BH.

7.73 UTENDØRS RØRANLEGG

Omfatter alle VVS-installasjoner og anlegg utenfor byggene. Herunder vannforsyning, spillvann, bortledning av overflatevann. Se VAO-planen.

Alle installasjoner som ikke legges på frostfri dybde skal isoleres og sikres med tinekabel

7.74 UTENDØRS ELKRAFT

Det skal etableres anlegg for lading av elbil i carporter. Dette skal avklares byggherre. Totalentreprenøren skal gjøre alle nødvendige avklaringer mot Alut AS.

Det skal leveres lysmaster komplett med nødvendig fundamentering. Montering av nødvendig antall og plassering må beregnes iht. utomhusplanen og krav til rett belysning. Skumringssensor skal medtas på alle utelys, både frittstående lys og veggmontert.

Det skal medtas mulighet for strekk av kabling under asfalt, herunder rør for kryssing med kabler under alle asfalterte flater. Plassering av rør må fremkomme i FDV-dokumentasjonen.

Alle utvendige lyspunkter skal være styrt av skumringssensor

Det skal leveres lysarmatur i tilknytning til balkong/terrasse, trapperom/felles trappeoppganger, sykkelparkering samt ved inngangsdører til hver leilighet.

Det skal leveres tilstrekkelig gatebelysning for internveier, parkering og utendørs oppholdsrom som lekeplass mm iht. utomhusplanen tegning nr. L-402 datert (vedlegg).

7.76 VEGER OG PLASSER

Det skal medtas videreføring av kommunal vei, Gakorimyra, fra kryss inn til Bjørnестien frem til og med adkomst til det nye boligfeltet. Fra innkjørsel til nytt boligfelt, forlenges veien 20 meter. Denne forlengelsen av veien skal være av typen midlertidig vei. Se prosjektering av vei utført av Rambøll Norge AS.

Det skal videreføres gatebelysning lik den langs Gakorimyra fra krysset inn til Bjørnестien og frem til innkjøring og 20 meter forbi.

Det må medtas all nødvendig grøft og kabler for dette.

Parkeringsarealer og veier skal dimensjoneres for oppstillingsplass for brannbil.

Lekeplass:

Se utomhusplanen for forslag til omfang og utforming.

Lekeplass oppføres iht. Alta kommunes norm for lekeplasser, herunder småbarnslekeplass. Det skal totalt leveres 3 stk. lekeapparater, hvorav ett apparat skal være for 3 eller flere brukere samtidig, sandkasse, opparbeidet terrenghaug for aking, belysning og møblering.



Møblering av lekeplass tilpasses eksisterende vegetasjon, med det menes at eksisterende trær bevares. I tillegg skal det plantes 2 ripsbusker og 1 solbærbusk.

Lekeplasser skal være tilstrekkelig belyst. Belysningen skal være tilpasset formålet, energieffektiv og ikke blende, samt ha skumringssensor.

Se Alta kommunes norm for lekeplasser, side 5:

Krav til innhold	Småbarn
Areal (min)	0,1 daa s.4
Fast dekke	
Lekeapparater (min)	3 s.8,11
Aking	✓ s.8
Bollflate	
Sandkasse	✓ s.11
Vegetasjon	✓ s.10
Skjerming	✓ s.10
Sykelstativ	
Belysning	✓ s.11
Møblering	✓ s.12

Parkering:

Utvendige parkeringsplasser opparbeides med asfalt iht. situasjonsplanen og utomhusplanen.

Alle plasser merkes opp iht. gjeldende retningslinjer/krav.



Gangsti/snarvei

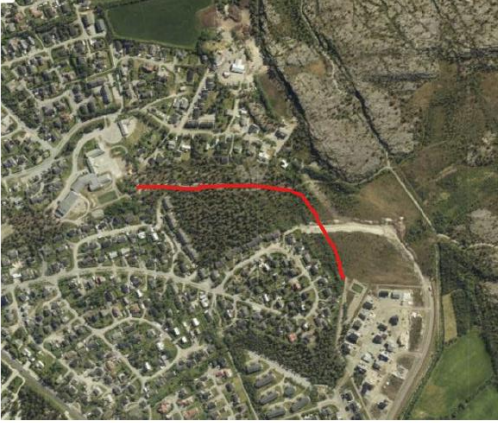
Midlertidig skoleveg

Det skal opparbeides midlertidig skoleveg i den delen av felt 0_T5 i reguleringsplan for Gakorimyra Sør, planid:20060027 som skal lede fram til eksisterende lysløype for å sikre trygg skolevei/snarvei fram til Gakori skole.

Følgende standard er avtalt:-Oppgradere ca. 220 meter snarvei, iht rød strek illustrert i figur under. Bredde 3,5 m. -Sikre og opparbeide adkomst fra SGS fram til oppgradert snarvei-Geonett og duk på våte partier. Bare duk på tørre partier. Så 15 cm (60-120) pukk før toppdekke (0-16 knust fjell) på 5 cm.

-Etablere belysning på nytt strekke. 9 stolper med LED lys. -Utbedre belysning (til LED) i eksisterende lysløype del fram til skolen, 10 stk armaturer enhetspris oppgis.

Avd. for miljø, park og idrett skal konfereres i forbindelse med opparbeidelse.-



Figur 25: Midlertidig skoleveg

7.77 PARKER OG GRØNTANLEGG

Tilsåing av grasbakke

Det forutsettes at det brukes klimaherdige sorter av gressfrø og plantemateriale. Vekstjorden skal bestå av mellom 30-50 vektprosent vekstjord, 30-50 vektprosent sand og mindre enn 10 % leire, og min. 2-3% organisk materiale. Vekstjord skal holde pH: 5.5-6.5. Levering og utlegging av vekstmasser, jordbearbeiding samt kalking og gjødsling, omfatter eventuelt av og pålessing fra depot. Tykkelse: min. 15 cm.

Vekstmassene som leveres skal ikke inneholde ugress og røtter eller bestandtdeler som kan virke skadelig på planter eller frø, og være fri for uønskede gjenstander. Skal ikke inneholde stein større enn 30 mm. Overflaten skal finplaneres. Vanning dersom nødvendig. Flaten skal ha 100% dekning innen overtakelse.

Plenen skal vedlikeholdes av utførende entreprenør til og med første klipp. Overtakelse av tilsådd areal skjer etter første klipp.

Kalking

Type: Granulert dolomitt.

Mengde: 0.5kg/m² Kalken skal blandes godt inn i vekstjorden

Gjødsling

Type: Fulgjødsel 12-4-16(klorfri hagegjødsel) Mengde: 4kg/100m².Blandes godt inn i vekstjorden

Frøblanding

Type: FK Plenfrø 'VILLENG' eller tilsv. Mengde: 1.5 kg/ 100 m². Vekstmassene skal kalkes men ikke gjødsles.

VEDTEKTER

for borettslag org. nr.

tilknyttet
..... boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret på generalforsamling den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner.....

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

[Valgfritt alternativ: (4) har i tillegg rett til å eie inntil av andelene.]

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til

fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

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

3

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4

[Valgfritt alternativ: (7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.]

[Valgfritt alternativ:] 4-3 Enerett til fellesarealer

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet: [for eksempel bod, markterrasse og parkeringsplass]. Eneretten følger av [for eksempel vedtak i generalforsamling, bygge- og finansieringsplan eller avtale]. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett.

[Valgfritt alternativ:] 4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det [x] antall parkeringsplasser. Av disse ligger [x] på borettslagets fellesareal og [x] på annen eiendom [navngi eiendom]. [Eventuelt: x antall parkeringsplasser er leid ut/tilhører xxx, og disponeres ikke av borettslaget]. Borettslagets parkeringsplasser på annen eiendom reguleres av særskilte regler fastsatt for denne eiendommen.

(2) [Valgfritt alternativ 1 dersom det er flere parkeringsplasser enn andeler] [x] parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(2) [Valgfritt alternativ 2 dersom det er færre parkeringsplasser enn andeler] Det er færre parkeringsplasser enn andeler. Andelseier som ønsker parkeringsplass, kan melde fra til styret som setter andelseieren på en venteliste for parkeringsplass. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget. Andelseier som får tilbud, men ikke er interessert i plassen, mister sin ansiennitet, og må søke på nytt for å komme på ventelisten. For å beholde tildelt parkeringsplass må denne brukes regelmessig av andelseier til parkering av bil. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg og det tillates ikke mer enn en plass per andel dersom det er andelseiere som står på venteliste.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem. [Valgfritt alternativ: Dersom det ikke er noen eneretter: Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem].

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til

parkeringsplassen. [Valgfritt alternativ: Borettslaget har satt opp x antall ladepunkter som andelseierne kan benytte.]

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsapparat fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansierungsplanen av [...].

[Valgfritt alternativ: Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 60 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 40 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av bygge- og finansierungsplanen av [...].]

[Valgfritt alternativ: Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne: brøyting, bredbånd, forretningsfører....]

[Valgfritt alternativ: Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming, skatt, varmtvann, kaldtvann]

[Valgfritt alternativ: Følgende felleskostnader skal kun dekkes av andel nummer [x]/andelseierne som har nytte av installasjonen/parkeringsplassen:

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- kostnader til drift og vedlikehold av heis
- kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
-

Det føres eget underregnskap for disse kostnadene.]

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

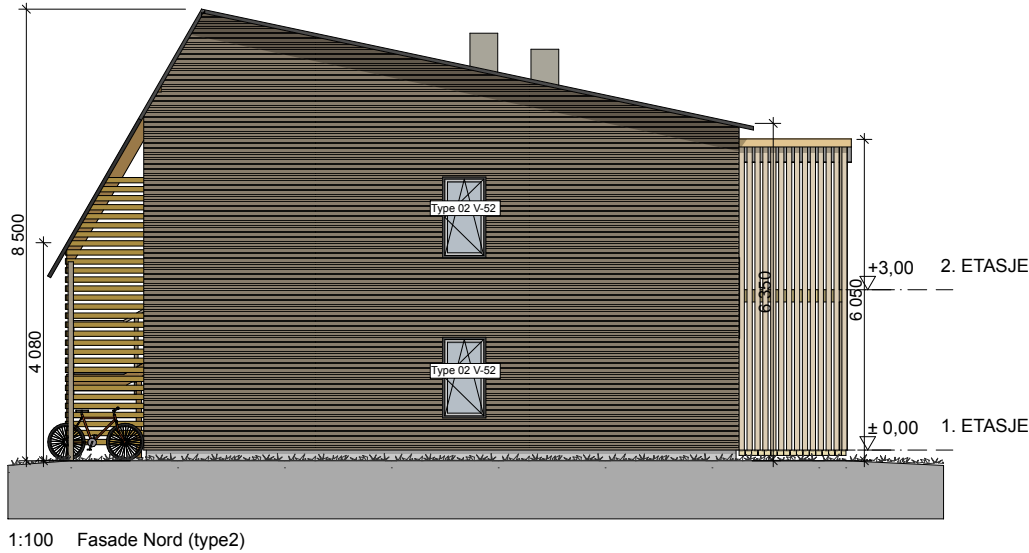
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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





Verte

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

E	31.01.23	Justeriing vindustype /-plassering i soverom	KSP	KSP
D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeriing etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeriing iht brannkonsept	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

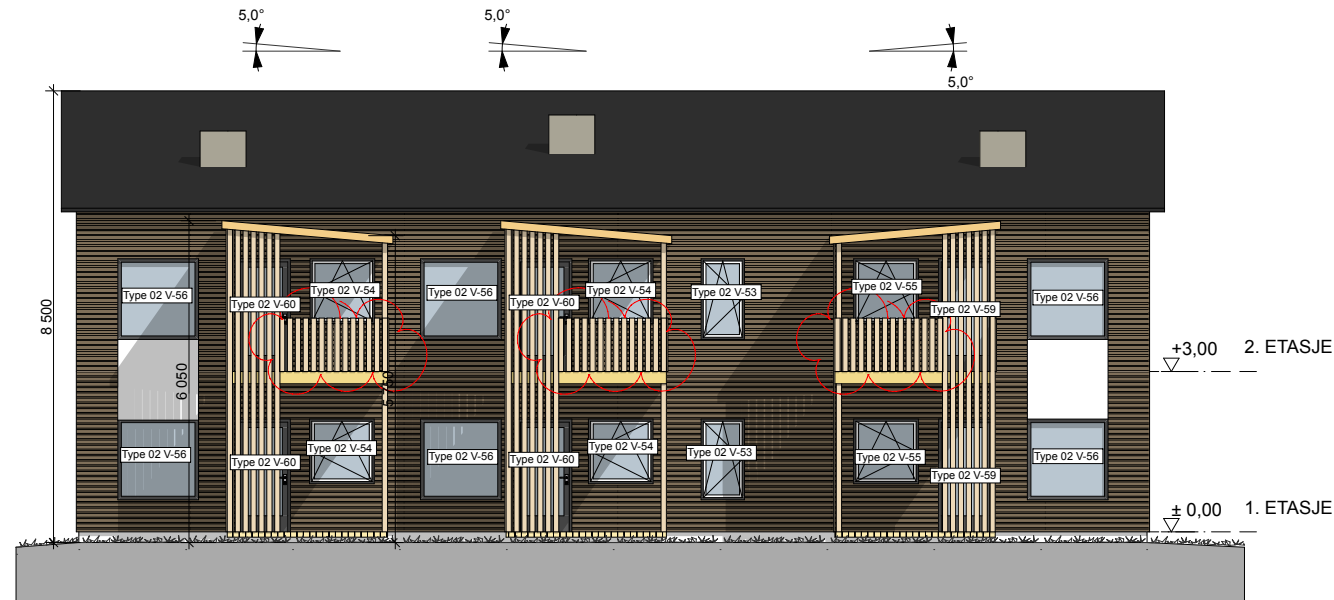
2016-69 Forprosjekt

Gakorimyra sør -boligfelt B7

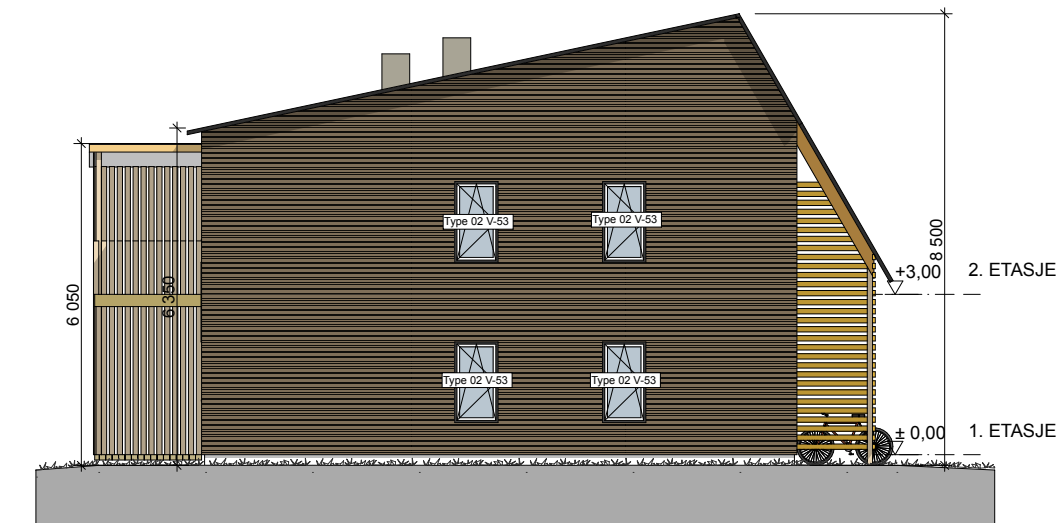
Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

Fasade Øst og Nord (type 2)

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	09.01.2023	1:100	A40-4



1:100 Fasade Vest (type2)



1:100 Fasade Sør (type2)



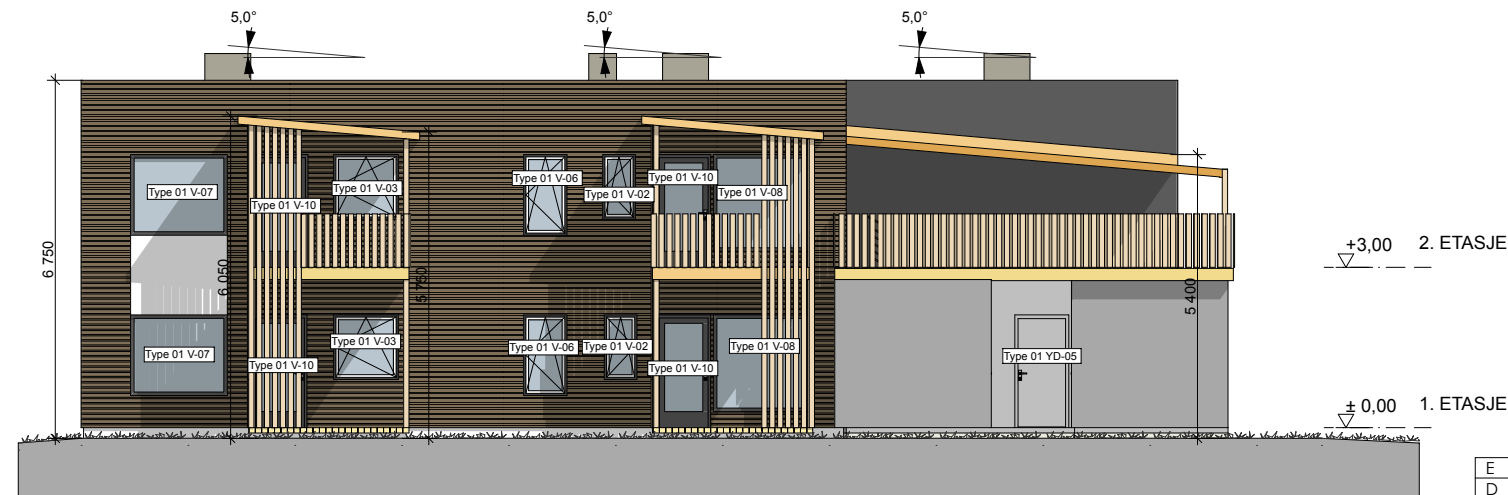
saksbeh: KSP kontroll: KSP dato: 09.01.2023 mål: 1:100 tegn. nr: A40-3

D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeringer etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeringer iht brannkonsept	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

2016-69 Forprosjekt
Gakorimyra sør -boligfelt B7
Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505
Fasade Vest og Sør (type 2)



1:100 Fasade Sør (type1)



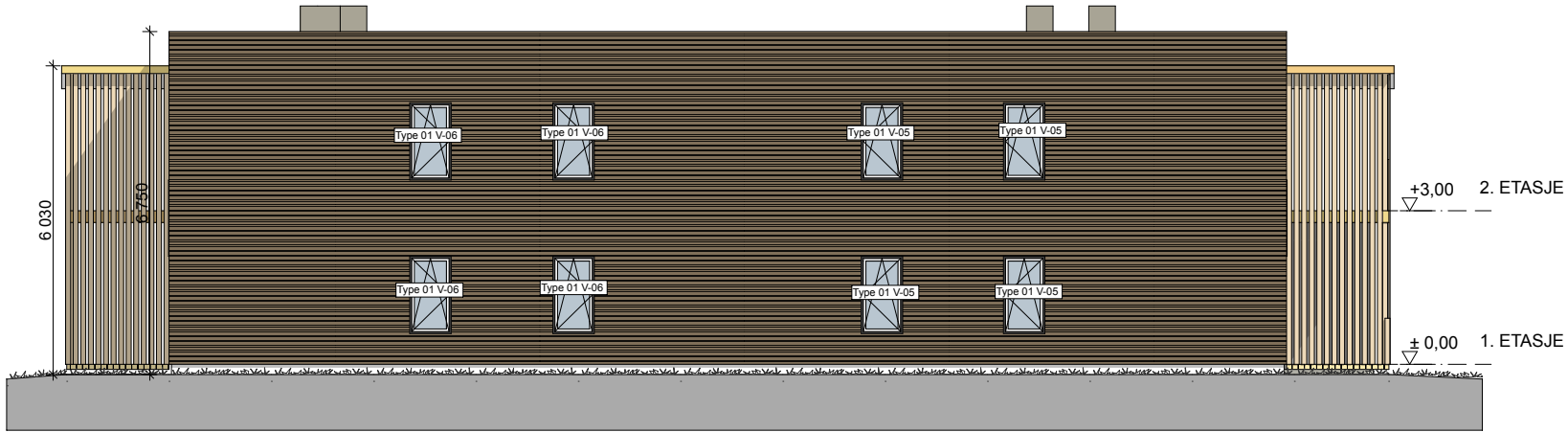
1:100 Fasade Vest (type1)



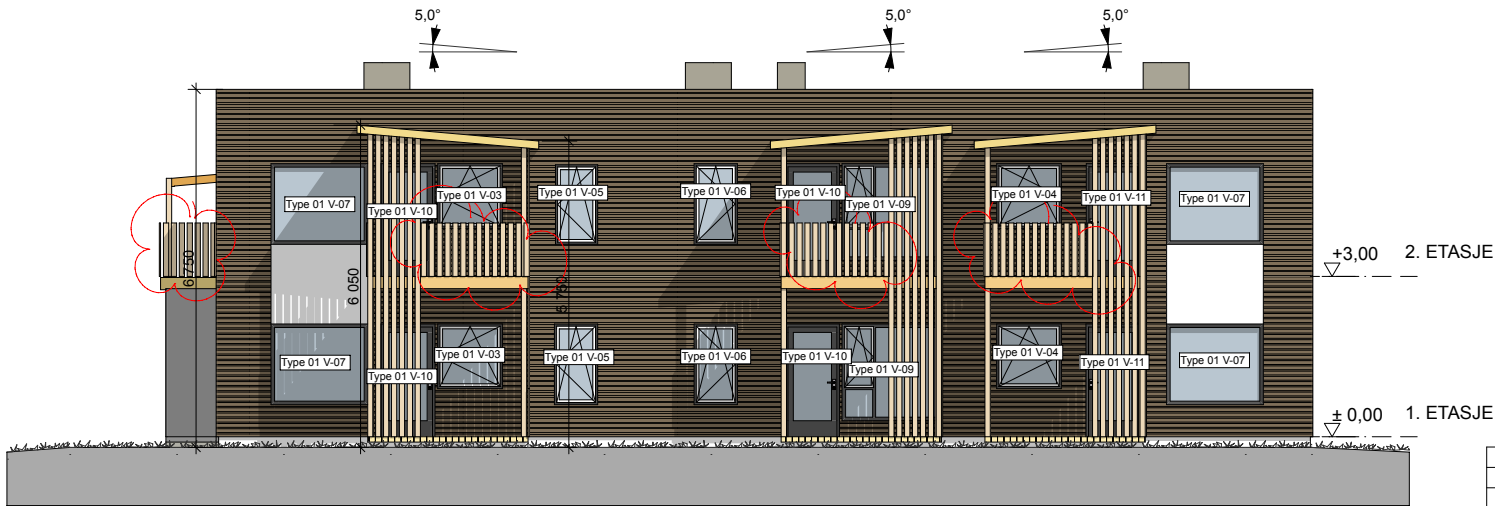
saksbeh: KSP kontroll: KSP dato: 09.01.2023 mål: 1:100 tegn. nr: A40-1

E	31.01.23	Justering plassering pergola	KSP	KSP
D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeringer etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeringer iht brannkonsept	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

2016-69 Forprosjekt
Gakorimyra sør -boligfelt B7
Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505
Fasade Nord og Vest (type 1)



1:100 Fasade Nord (type1)



1:100 Fasade Øst (type1)

D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeringer etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeringer iht brannkonsept	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

2016-69 Forprosjekt

Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

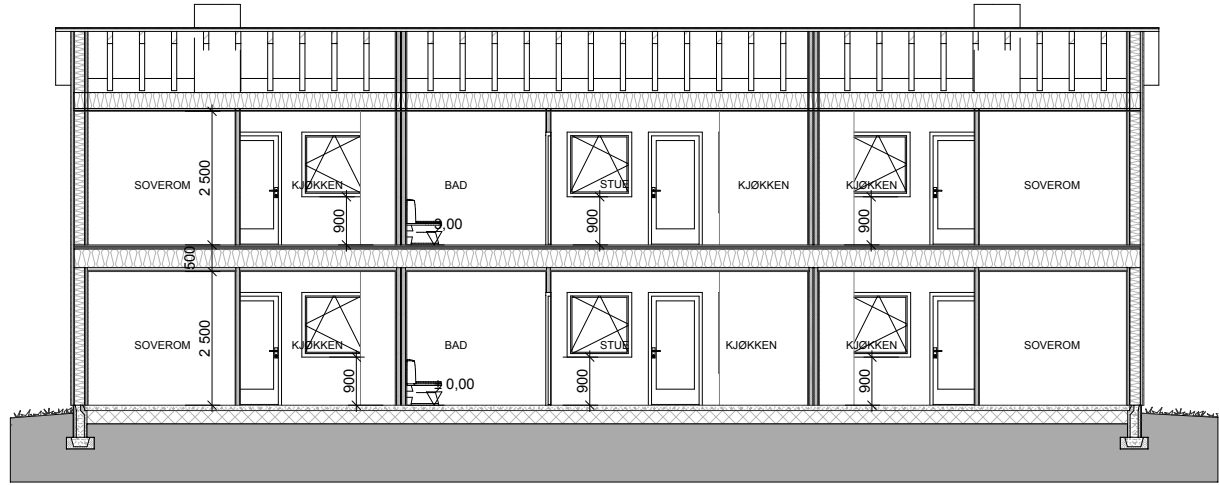
Fasade Sør og Øst (type 1)



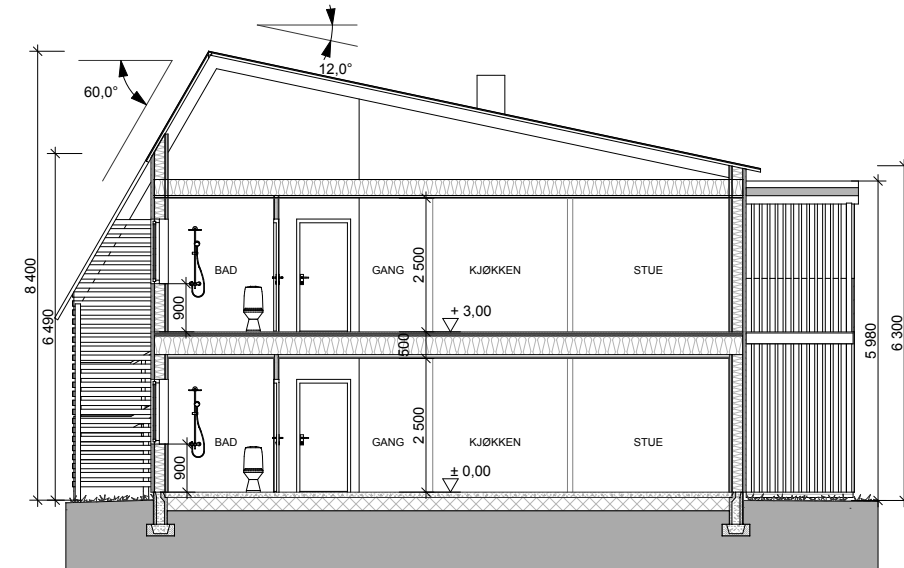
Verte

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

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	09.01.2023	1:100	A40-2



1:100 Snitt C



1:100 Snitt D

B	31.01.23	Justeringer etter møtet/siste justeringer	KSP	KSP
A	29.09.22	Justeringer iht brannkonsept/etter møtet	KSP	KSP
REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.

2016-69 Forprosjekt

Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

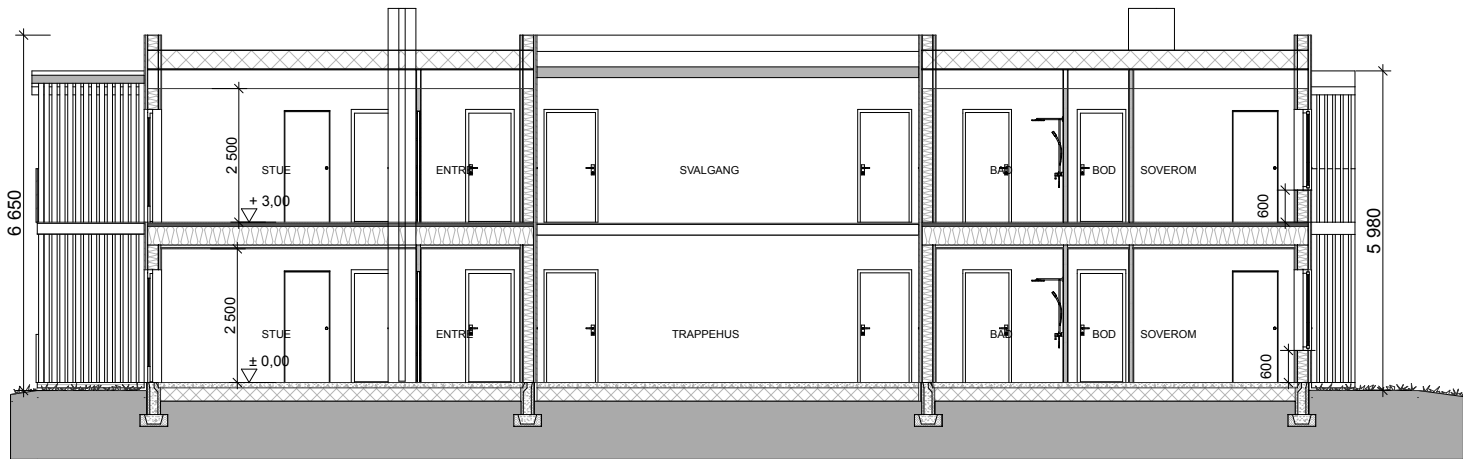
Snitt C og D (hustype 2)



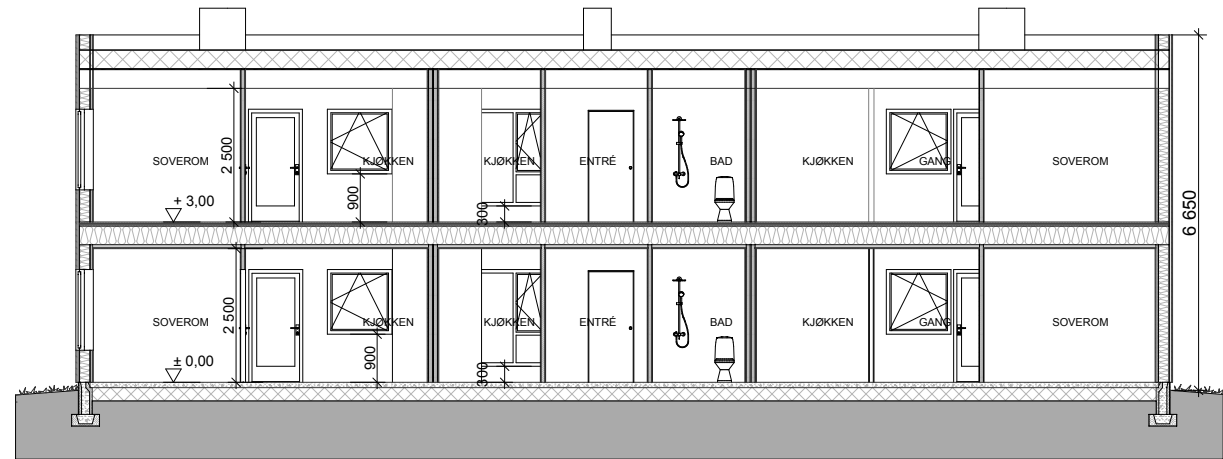
Verte

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

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	01.06.2021	1:100	A30-2



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



Verte

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

REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.
B	31.01.23	Justeringer etter møtet/siste justeringer	KSP	KSP
A	29.09.22	Justeringer iht brannkonsept/etter møtet	KSP	KSP

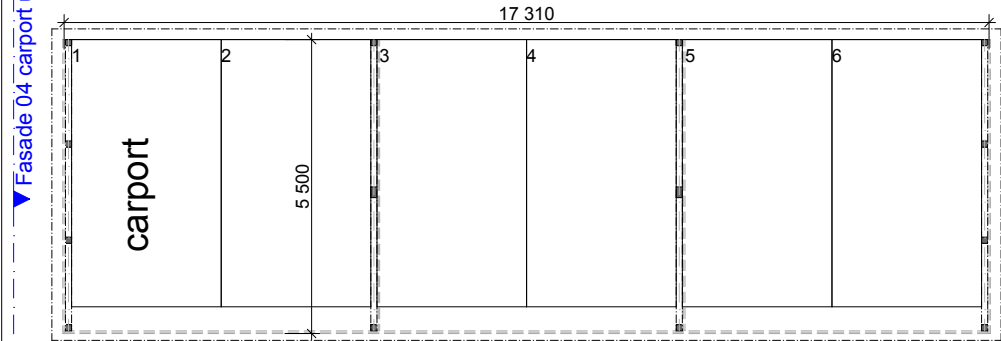
2016-69 Forprosjekt

Gakorimyra sør -boligfelt B7

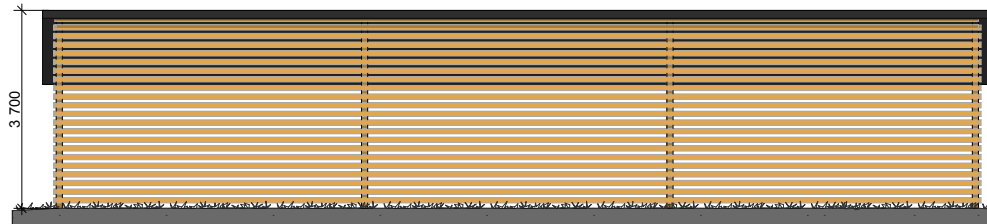
Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

Snitt A og B (hustype 1)

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	01.06.2021	1:100	A30-1

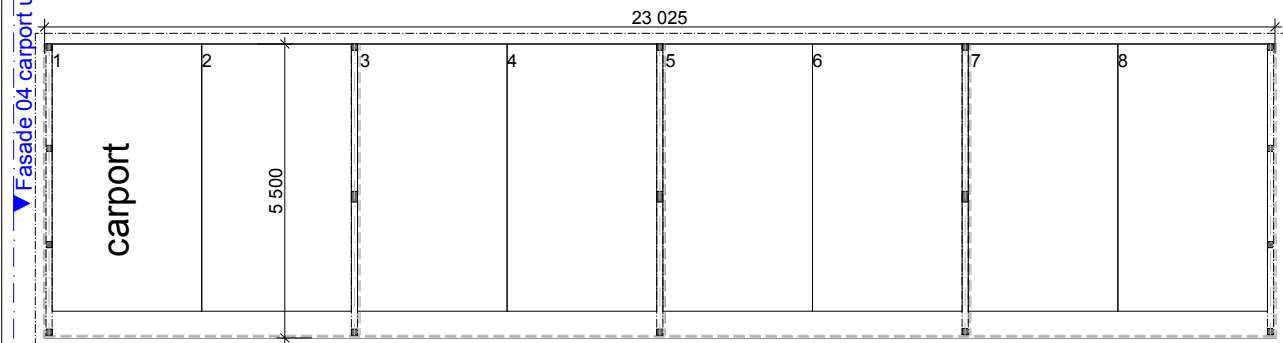


Fasade 03 carport uten bod

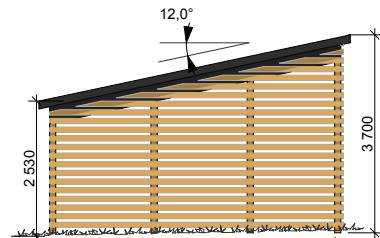


1:100Fasade 03 Carport (6 plasser) uten bod

BYA
95,2 m²

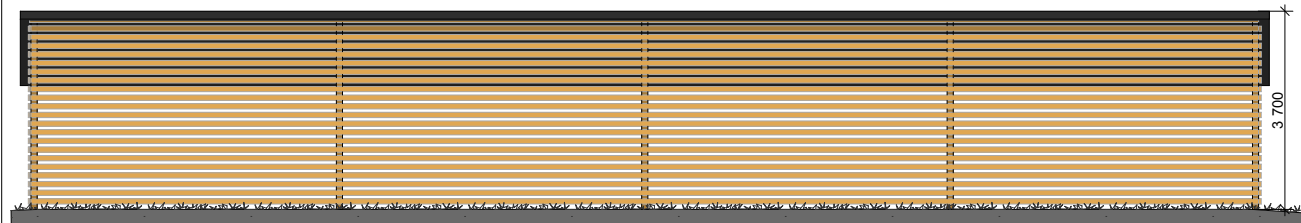


Fasade 03 carport uten bod



1:100 Fasade 04 carport uten bod

BYA
126,6 m²



1:100Fasade 03 Carport (8 plasser) uten bod



Verte

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

REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.
A	13.02.23	Tilføyd carport med 8 parkeringsplasser	KSP	KSP

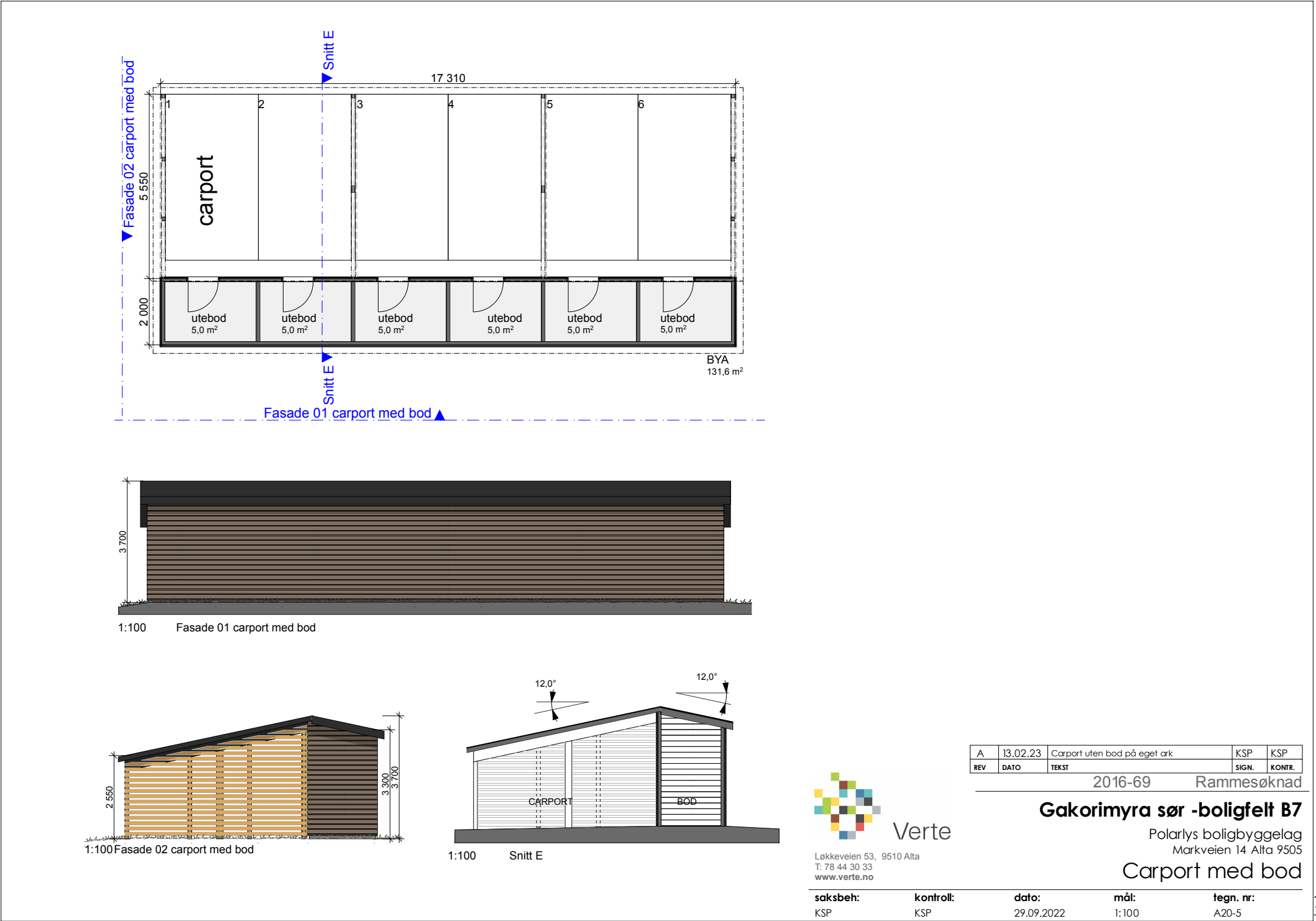
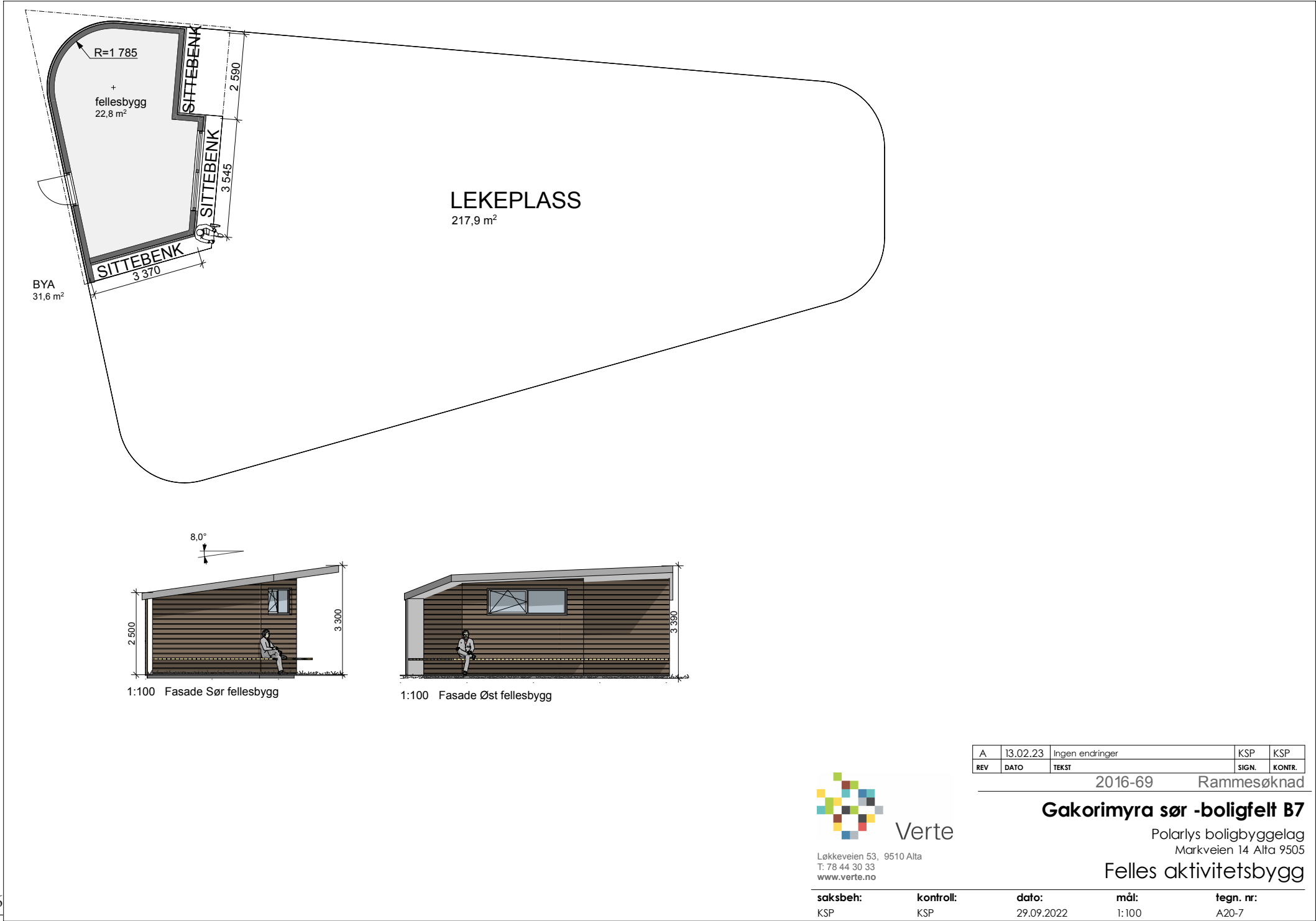
2016-69 Rammesøknad

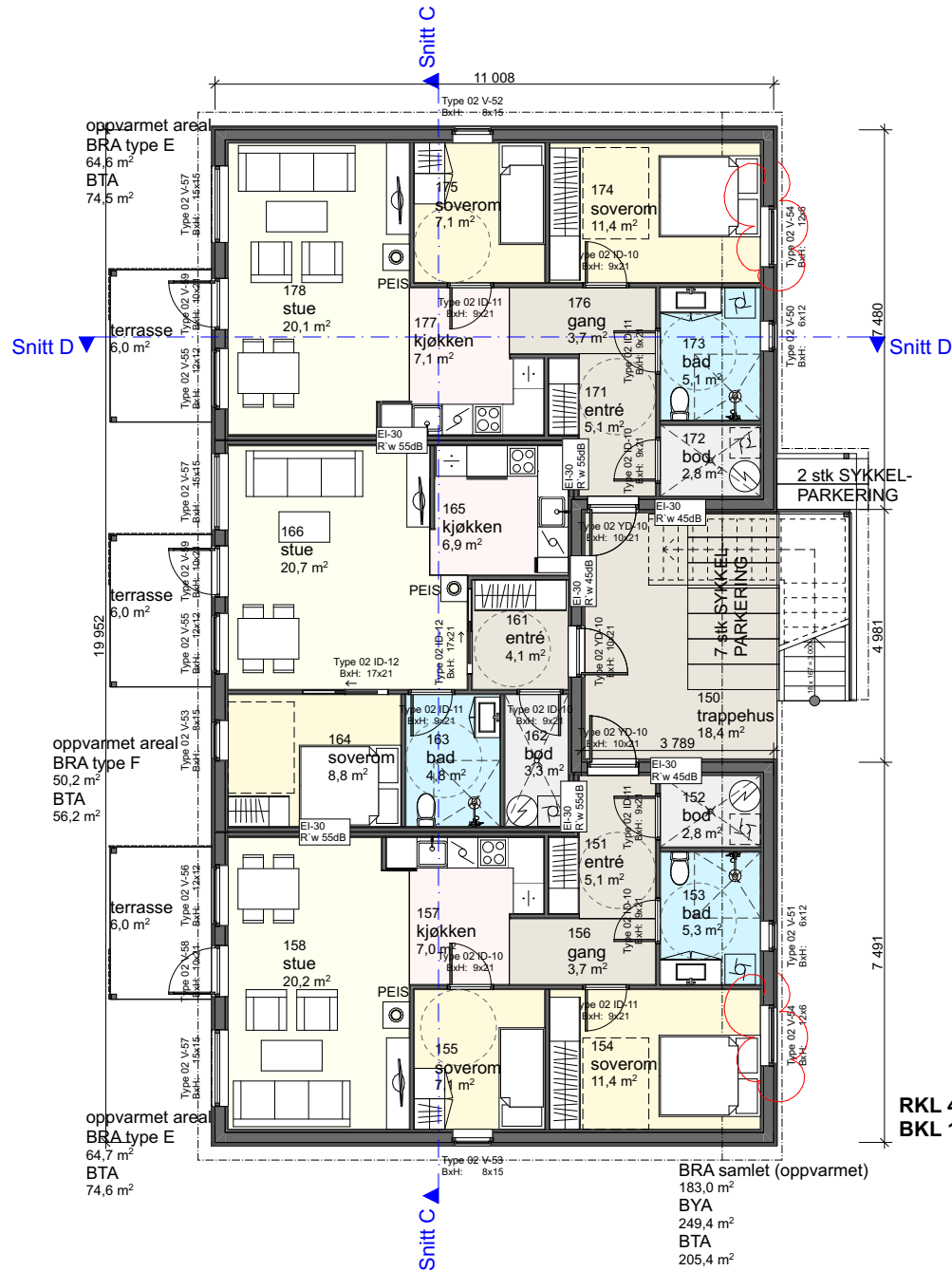
Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

Carport uten bod

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	29.09.2022	1:100	A20-6





RKL 4
BKL 1



Verte

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

REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.
E	31.01.23	Endret vindustype i soverom	KSP	KSP
D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeringer etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeringer iht brannkonsept	KSP	KSP

2016-69

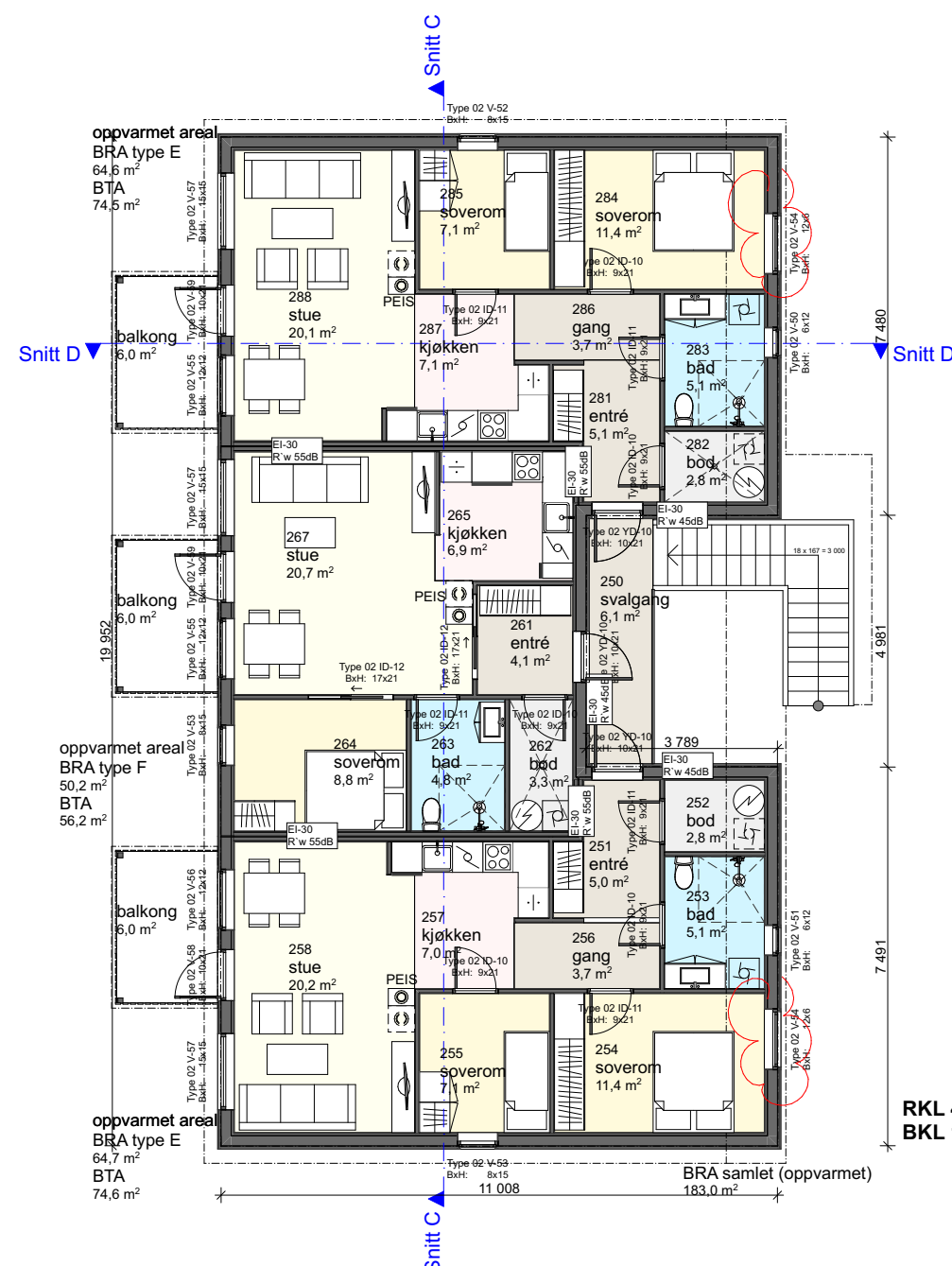
Forprosjekt

Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

Plan 1. Etasje - hustype 2

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	01.06.2021	1:100	A20-3



RKL 4
BKL 1



Verte

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

REV	DATO	TEKST	SIGN.	KONTR.
E	31.01.23	Endret vindustype i soverom	KSP	KSP
D	27.01.23	Endringer etter møte	KSP	KSP
C	13.01.23	Tilføyd vindus-/dør-ID	KSP	KSP
B	22.09.22	Justeringer etter møtet	KSP	KSP
A	14.09.22	Justeringer iht brannkonsept	KSP	KSP

2016-69

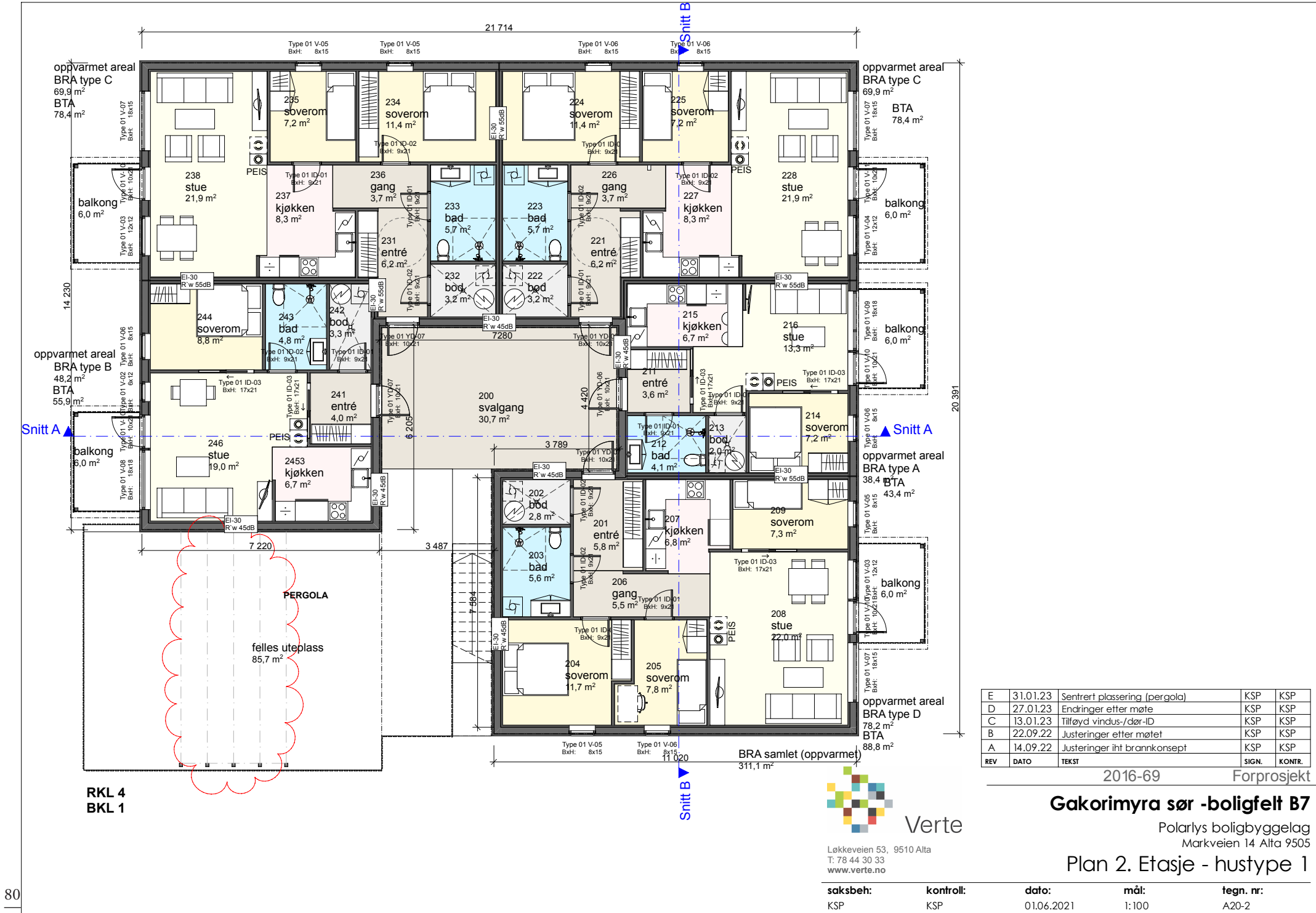
Forprosjekt

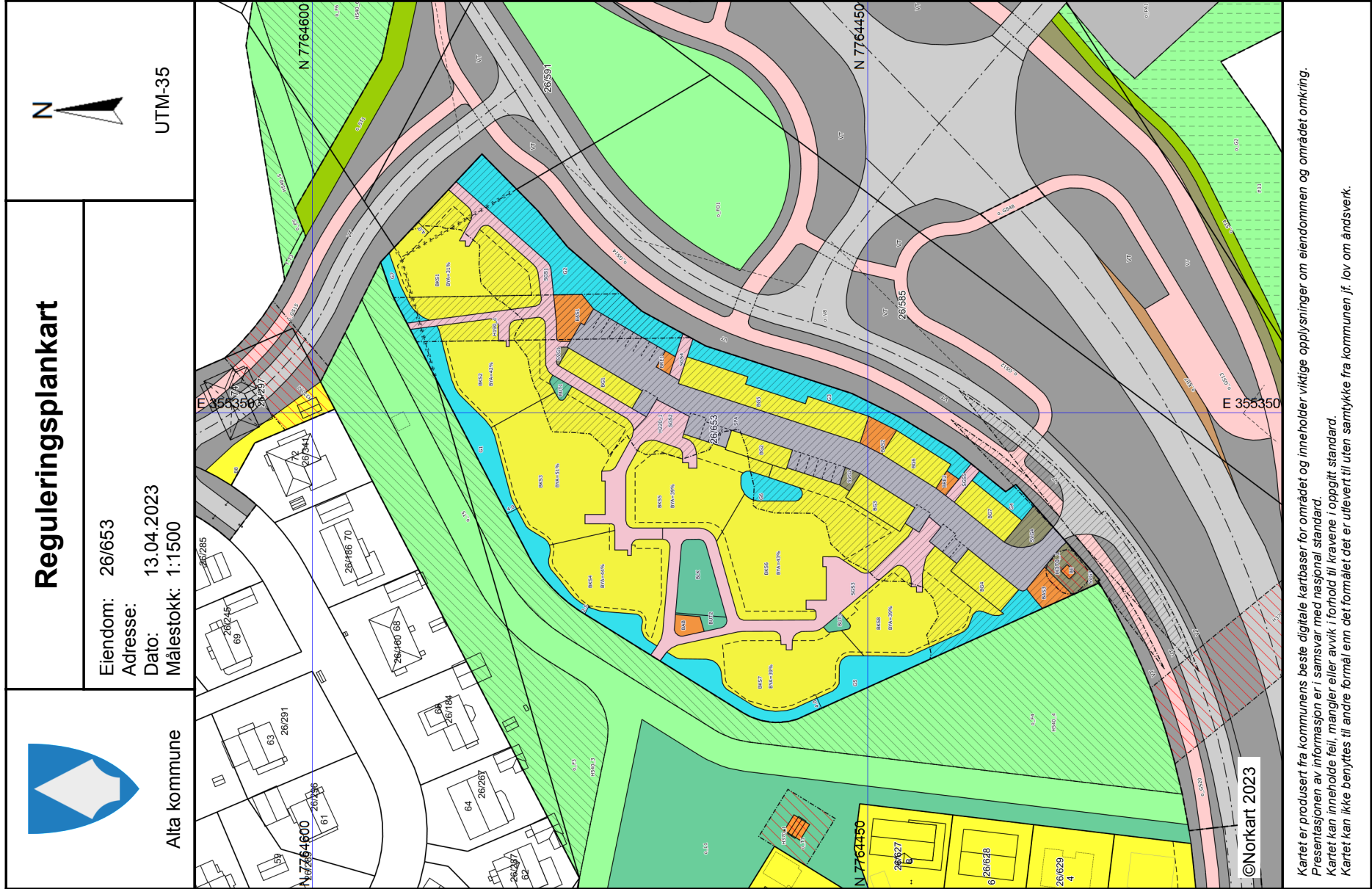
Gakorimyra sør -boligfelt B7

Polarlys boligbyggelag
Markveien 14 Alta 9505

Plan 2. Etasje - hustype 2

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	KSP	01.06.2021	1:100	A20-4





Nordtoppen

Søknadsskjema for leiligheter under oppføring

Navn:	Person nr.:	Med.nr Polarllys bbl:
Navn med søker:	Person nr.:	Med.nr Polarllys bbl:
Adresse:		
Postnr./sted:	Mobil:	Telefon:
E-post:		

Bank/låneinst. kan bekrefte vår finansiering:
Kontaktperson i bank/låneinst.:

Ved kjøp av leilighet i Nordtoppen borettslag får du anledning til å velge leilighet ut fra opparbeidet ansiennitet i Polarllys Boligbyggelag. Det utarbeides en ansiennitetsliste og den med lengst ansiennitet får anledning til å velge først. Deretter går vi nedover lista og tildeler leilighet er ut fra ønskene til medlemmene. Dersom detkun er en leilighet som er aktuell for deg, så søker du kun på denne. Du vil da ikke få tilbud om en av de andre leilighetene dersom du ikke får den du ønsker.

Søknadsfrist: 26. juni - 2023.

Efter at søknadsfristen er utløpt vil alle søkere bli kontaktet. Man må da svare umiddelbart på om man ønsker tilbydd leilighet. Dersom man ikke kan svare vil leiligheten bli tilbudt den neste på søkerlisten. Evt. usolgte leiligheter vil etter denne prosessen legges ut for salg idet åpne markedet, uavhengig av ansiennitet i Polarllys Boligbyggelag.

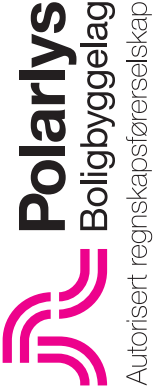
NBI Husk å signere søknaden nederst på siden. Legitimasjon og finansieringsbevis må legges ved.

Jeg søker på leilighet i prioritert rekkefølge:

Prioritet	Leilighet nummer:	Etasje
1		
2		
3		
4		
5		

Sett gjerne flere prioriteringer om du ønsker.

Sted:	Dato:	Signatur:
Sted:	Dato:	Signatur med søker:





KONTAKT MEGLER

Lars Erik Bjørn
Eiendomsmegler MNEF

91 59 82 89
bjorn@partners.no