

Langfjordtunet

Ett nytt boligområde på Sandnes.
12 moderne leiligheter og 7 rekkehus.

Innhold

5

Velkommen til Langfjordtunet

6

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

22

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til Langfjordtunet - Presentert av Advanti &Partners(illustrasjon - avvik kan forekomme)

Velkommen til

Langfjordtunet

Ett nytt boligområde på Sandnes I 12 moderne leiligheter og 7 rekkehus.
Carport I Heis

Langfjordtunet

Boligtype

Leilighet

Eieform

Andel



Kontakt våre meglere

Advanti & Partners, Alta



Lars Erik Bjørn

Eiendomsmegler

915 98 289

bjorn@advanti.no



Daniel André Adamsen

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF

950 26 764

adamsen@advanti.no

**& ADVANTI
PARTNERS**

Postboks 1288, 9505 Alta

Rekkehus & leiligheter

Langfjordtunet



2-, 3- og 4-roms leiligheter fra ca. 40 kvm til nærmere 90 kvm (illustrasjon - avvik kan forekomme)



Rekkehusene er i to ulike størrelser. 3-roms



s på 66 kvm og 4-roms på 100 kvm(illustrasjon - avvik kan forekomme)



Stuene får laminatgulv med vannbåren gulvvarme (illustrasjon - avvik kan forekomme)



Leilighetene leveres med en gjennomført og god standard (illustrasjon - avvik kan forekomme)



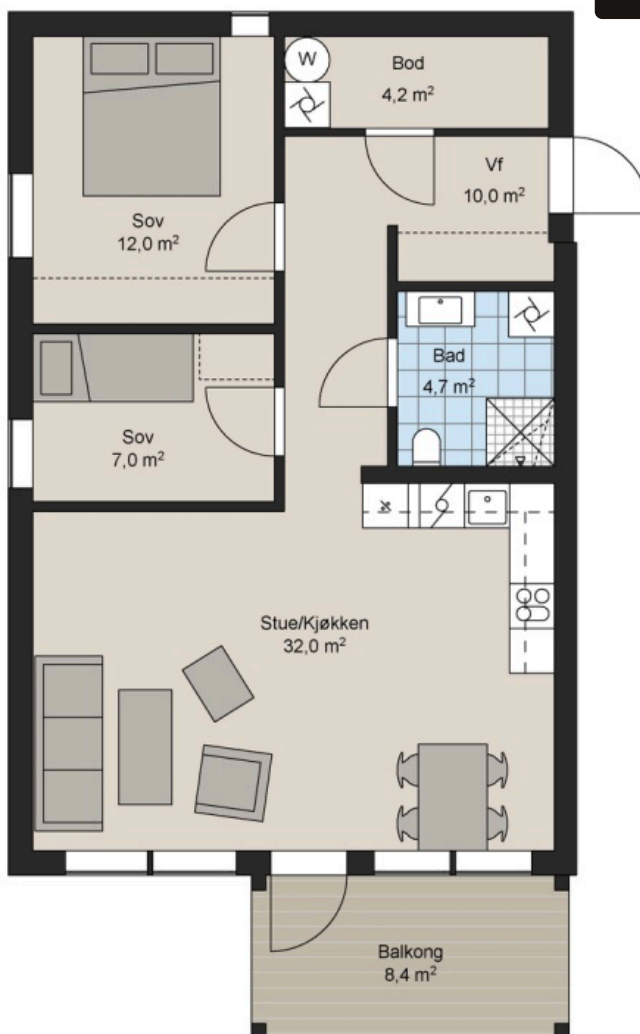
Prosjektet har 5 forskjellige boligtyper med 1 til 3 soverom (illustrasjon - avvik kan forekomme)

Plantegning

Langfjordtunet - Ett nytt boligområde på Sandnes I 12 moderne



72kvm

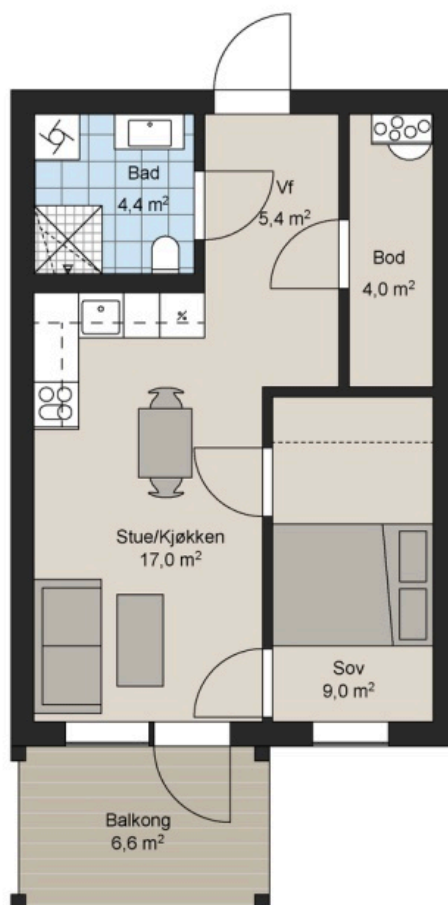


Leiligheter med denne planløsningen:

- CA11
- CA21
- CA31

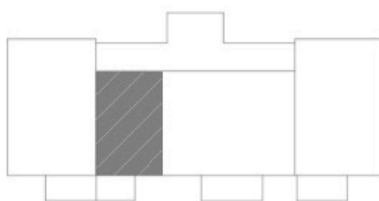


41kvm



Leiligheter med denne planløsningen:

- CB11
- CB21
- CB31

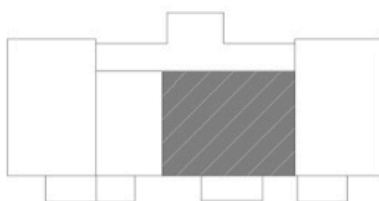


86kvm

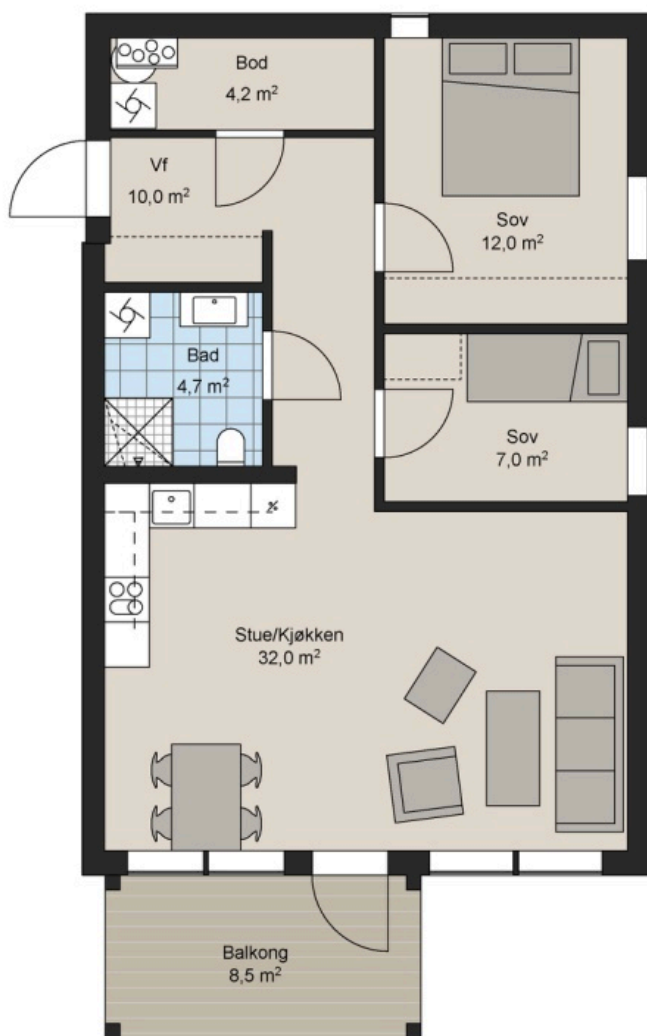


Leiligheter med denne planløsningen:

- CC1
- CC2
- CC3

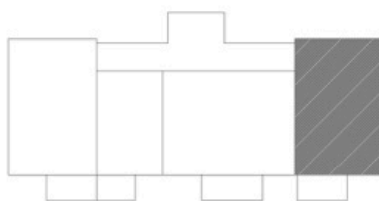


72kvm



Leiligheter med denne planløsningen:

- CA12
- CA22
- CA32

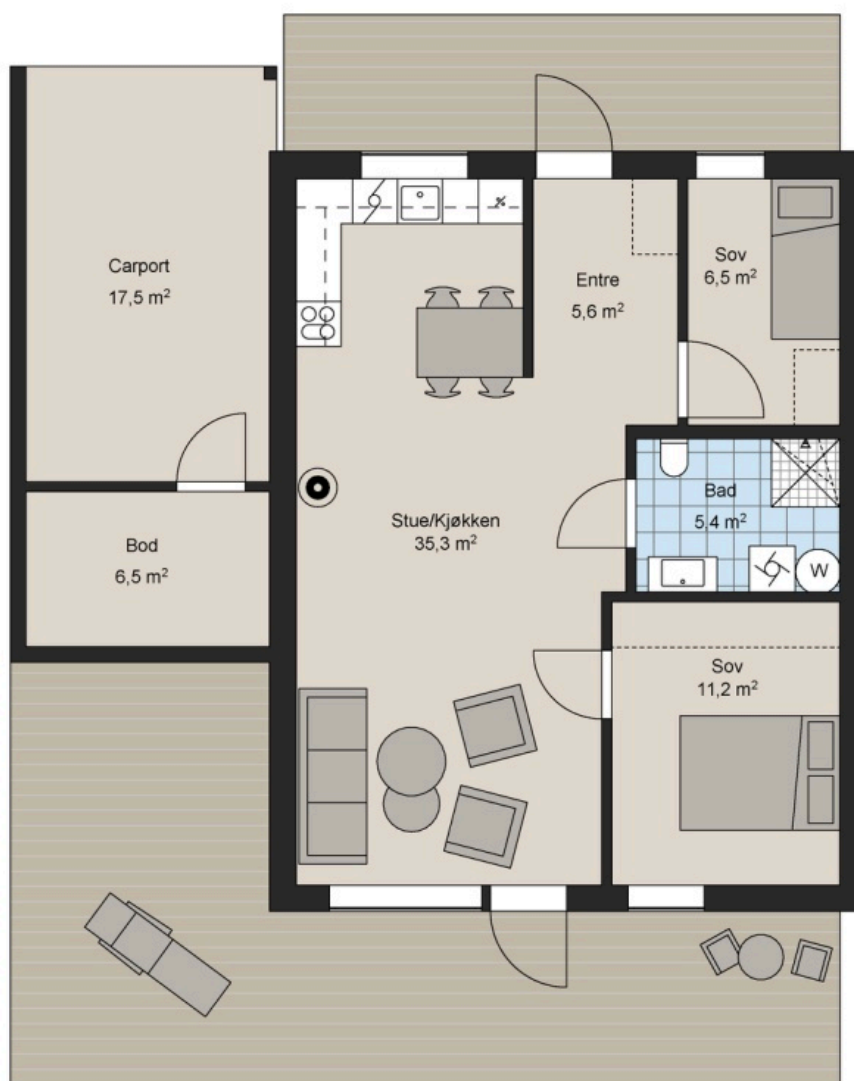


66kvm



Rekkehus med denne planløsningen:
- R3

66kvm



Rekkehus med denne planløsningen:

- R4
- R2

100kvm



Rekkehus med denne planløsningen:

- R5
- R6

100kvm



Rekkehus med denne planløsningen:

- R1
- R7

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

På Langfjordtunet kan du velge mellom følgende boligtyper:

2-roms leilighet (3 stk)

En arealeffektiv leilighet som inneholder alt du trenger, fordelt på ca. 42 innholdsrike kvadratmeter. I tillegg er det en innglasset balkong på ca. 6,5 kvadratmeter. Leiligheten har carport med tilhørende sportsbod og passer for både enslige og par i alle aldre, som ikke har et alt for stort plassbehov.

3-roms leilighet (6 stk.)

En fleksibel leilighet som passer for de fleste. Denne leiligheten har 2 soverom, en fin planløsning og kan passe for både enslige og par i alle aldre, både med og uten barn. Innvendig målt er leiligheten ca. 72 kvadratmeter og har i tillegg en innglasset balkong på ca. 8,5 kvadratmeter. Det medfølger carport med sportsbod.

4-roms leilighet (6 stk.)

Den største leiligheten i prosjektet passer godt for deg som trenger 3 soverom og ønsker både bad og ekstra toalett/vaskerom. Leiligheten har 86 kvadratmeter, med ekstra plass i alle rom og en innglasset balkong på rundt 10,5 kvadratmeter. Leiligheten har carport med tilhørende sportsbod.

3-roms rekkehus (3 stk)

Rekkehuset som passer perfekt for deg som vil ha alt på ett plan og litt uteareal. Her får du 2 soverom, en stor terrasse og en praktisk carport med sportsbod vegg i vegg. Om du ønsker enkel tilgang til lekeplass og uteområder, så er det en flott bolig!

4-roms rekkehus (4 stk.)

Rekkehuset ligger på enden, er på rundt 100 kvm. og er derfor den største boligtypen på Langfjordtunet. Her får du bl.a. 3 soverom, samt både bad og vaskerom. Boligen vil være fin for familier med flere barn. Her får du en markterasse i hele fronten og carport med bod vegg i vegg.

Standard

Standard og kvalitet har vært avgjørende for de valgene som har blitt tatt i prosjektet. Uansett type leilighet eller om du velger rekkehus, så vil du få en bolig med en høy standard og et gjennomtenkt materialvalg. Her kan det bl.a. nevnes at oppvarmingen vil skje med vannbåren gulvvarme og innneklima sikres med et balansert ventilasjonsanlegg. Videre vil gulvene leveres med 30x60 gulvfliser i yttergang, og hovedsakelig 1-stavs Berry Alloc (eller tilsvarende) laminat i øvrige rom. Vegger i boligrom vil få malte gipsplater, samt malte gipsplater i

himling. Som standard leveres det spotbelysning i stue, kjøkken, gang og på badet.

Kjøkken/bad og garderobeinnredning leveres av god kvalitet. Kjøkkeninnredningen leveres av NOVA kjøkken og er av type Vanntind i fargen beige, med laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen leveres ferdig med hvitevarer som: koketopp, stekeovn, kjøle-fryseskap og oppvaskmaskin fra en kjent leverandør. Baderommet leveres med belegg på gulv og Fibo Trespo (eller tilsvarende) våtromsplater på vegger. Innredningen vil bestå av vegghengt toalett, 90cm baderoms innredning og enkel servant, Speil med lys, og dusjvegger i 90cmx 90 cm. bredde. I boligtyper med vaskerom leveres det gulvbelegg med oppbrett og malte gipsplater med våtromsmaling på vegg og i tak.

Leilighetsbyggene leveres med både trapperom og heis til alle etasjer.

Boligene leveres nøkkelferdig. Se leveransebeskrivelse og romskjema fra selger vedlagt i salgsoppgaven.

Første salgstrinn: 7 rekkehus og 12 leiligheter
Pris fra kr. 1 675 000,- til kr. 2 975 000,-.
(Totalprisen består av 50 % innskudd som betales i forbindelse med overtagelse av leilighet, og 50 % fellesgjeld som betales gjennom mnd. felleskostnader)
Omkostninger kr. 16.350,-.
Totalpris (fastpris + fellesgjeld) inkl. omkostninger fra kr. 3 366 350,- til kr. 5 966 350,-.

Selger: Langfjordtunet AS
Entreprenør: Fiskebeck Håndverk AS.

Eiendomstype: Leilighet og rekkehus
Eierform: Andel.

BRA-i fra 41,7 kvm. til 100 kvm.
Antall soverom fra 1 til 3.
Tomt: Prosjekttomten gnr. 23, bnr. 32 vil bli fradelt i egne tomter for de respektive borettslag, samt fellesareal mellom boligselskaper. Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

Matrikkel:
1/1 av gnr. 23, bnr. 32 i Sør-Varangerkommune.

Informasjon om meglerforetak: Advanti & Partners, Alta, Advanti & Partners Alta AS, org. nr. 924 546 840.
Ansvarlig megler er Lars Erik Bjørn, tlf. +47 91 59 82 89. Mail: bjorn@advanti.no.

Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 89260026.

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Nå er forkjøpsretten på Langfjordtunet trinn 1 utlyst! Meldefrist mandag 20. april kl. 10.00. Medlemmer i Bonord har forkjøpsrett. Les mer på bonord.no
Det blir informasjonsmøte på Ofelas Arena 16. April kl. 18:00. Alle er velkommen!

Langfjordtunet - En investering i fremtiden med ny bolig i et fantastisk område!

Vi har gleden av å presentere utviklingen av Langfjordtunet - Et helt nytt og moderne boligområde på Sandnes. Her får du det beste av to verdener - rolige omgivelser og nærhet til både skoler, butikk og fritidsaktiviteter. Langfjordtunet har en attraktiv beliggenhet med turterreng og skiløyper rett i nærheten, samtidig som du har gangavstand til barnehage, skole, butikker og idrettsanlegg.

Boligområdet består av totalt 36 leiligheter, 7 rekkehus og 7 boligtomter og vil bli trinnvis utbygget. Første byggetrinn vil bestå av en blokk med 12 leiligheter i tillegg til 7 rekkehus som planlegges organisert som ett borettslag, alternativt ett borettslag for leilighetene og ett borettslag for rekkehus. Området opparbeides med flotte fellesarealer som lekeplass, grøntarealer og parkering. Selger og utbygger er Langfjordtunet AS, et selskap heleid av Boligbyggelaget Nord (Bonord) og Fiskebeck Holding AS. Borettslaget blir tilknyttet Bonord ved etablering av boligselskapet. Dette innebærer at borettslaget blant annet er tilknyttet sikringsordning, samt at forretningsførsel av boligselskapet ivaretas fra første dag.

Prosjektet leveres nøkkelferdig. Leilighetene blir innredet etter moderne standard og utførelse. De leveres nøkkelferdig av entreprenør Fiskebeck Håndverk AS. 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. dersom man er tidlig ute.

Hvorfor kjøpe ny bolig på Langfjordtunet?

- 2-, 3- og 4-roms leiligheter fra ca. 40 kvm til nærmere 90 kvm

- Rekkehus på 66 kvm og 100 kvm

- 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
 - Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
 - Mulighet for deleie med Coo
- Trygg drift og forvaltning i et Bonord tilknyttet borettslag

Fremdrift

Kort beskrivelse av forventet fremdrift:

Salgsstart / utlysning forkjøpsrett: 26. mars 2026
Meldefrist Bonord forkjøpsrett: 20. april 2026 kl 10:00

Estimert byggestart: Vår 2026

Estimert innflytting: 3. og 4. kvartal 2027

Beliggenhet

Langfjordtunet blir et godt sted å bo og vokse opp. Grønt, sentralt og barnevennlig

Sandnes - et aktivt og naturskjønt område
Sandnes er en livlig og naturskjønn bydel som ligger omtrent 10 km sør for Kirkenes, i Sør-Varanger kommune. Beliggende mellom de koselige tettstedene Bjørnevatn og Hesseng, tilbyr Sandnes en unik kombinasjon av landlig ro og nærhet til byens fasiliteter. Her finner du et aktivt lokalsamfunn med sterke tradisjoner og et bredt spekter av aktiviteter for både unge og voksne. badeplasser. For en lang dag på stranda legger man i vei til Hvalstrand hvor det er kiosk, stupetårn og en diger sandstrand. Barnas favoritt.

Fellesskap og fritid i fokus

Sandnes IL er hjertet i det lokale idrettslivet, og klubben drifter en av Finnmarks beste langrennsarenaer. I tillegg finner du Sandnes Alpinsenter, som byr på flotte muligheter for alpint og snowboard. Om sommeren er området ideelt for fotturer, sykling og fiske, mens vinteren åpner for snøscooterkjøring og hundekjøring. Skolen i Sandnes og Bjørnevatn er en viktig del av lokalsamfunnet, og her legges det stor vekt på fellesskap, mestring og nysgjerrighet.

Utvikling og fremtidstro

Sandnes er i stadig utvikling, med nye boligprosjekter som Langfjordtunet og Langfjordtunet som gir området et løft. Kommunen har også fokus på bærekraftig utvikling og har iverksatt tiltak for å sikre et trygt og godt bomiljø.

Med sin kombinasjon av aktivitet, natur og nærhet til Kirkenes, er Sandnes et attraktivt sted å bo for deg som ønsker en aktiv livsstil i et trygt og trivelig miljø.

"Sandnesbakken" - Norges østligste alpinanlegg som nærmeste nabo

Sandnes alpinanlegg ligger i umiddelbar nærhet fra Langfjordtunet. Alpinbakken er utstyrt med flomlysanlegg og har en 600 meter lang renntrase med 125 meter høydeforskjell, og en 450 meter lang heis. I tillegg er det hugget ut en kortere trase mellom heisen og hovedtraseen og en trasé ned til idrettshuset ved skistadion.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via felles vei i boligfeltet.

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema som er vedlagt i salgsoppgaven.

Priser

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som er vedlagt i salgsoppgave.

Omkostninger

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

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte
Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon
Kr 260,- Panteattest
Kr 15.000,- Andel av etableringskostnad borettslag/sameie

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

Eventuelle kostnader som kommer i tillegg:
Medlemskap i boligbyggelaget Bonord kr. 300,- pr. medlem faktureres kjøper direkte.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

- Registrering av andelene i borettsregisteret
- Dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget
- Tinglysningsgebyr for skjøte
- Tinglysningsgebyr av fellesobligasjon
- Tinglysningsgebyr av innskuddsobligasjon

- Behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld
- Gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- Gebyr for IN-Ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.

Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstilling selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

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

Totalpris inkludert omkostninger

Totalpris (fastpris + fellesgjeld) inkl. omkostninger fra kr. 3 366 350,- til kr. 5 966 350,-.

Betalingsbetingelser & finansiering

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

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

overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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

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

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

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

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

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 41,7 kvm. til ca. 100 kvm.

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

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en

endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

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

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

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

Oppgitte arealer er beregnet ut fra tegninger og angitt som omtrentlige arealer. Mindre avvik kan forekomme ved endelig prosjektering, utførelse og senere oppmåling. Et eventuelt arealavvik gir ikke i seg selv automatisk grunnlag for prisavslag, og må vurderes konkret etter bustadoppføringslova.

Tomt

Hele prosjekttomtens grunnareal er 17 975 kvm.

Denne vil bli fradelt på de ulike borettslag og boligtomter, samt veigrunn etc. Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Partene har intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig

detaljprosjektet, og at endringer kan forekomme. Fellesarealer er planlagt driftet og vedlikeholdt av boligselskapene, ev. en Velforening. En ev. velforeningen skal driftes og finansieres av andels- og seksjonseierne på de ulike deler av eiendommen. Det opprettes skjøtselsavtaler for deler av velforeningens område etter hvert som eiendommen ferdigstilles. Den som til enhver tid er eier av en andel eller en seksjon i ett av boligselskapene på eiendommen er pliktig medlem av velforeningen. Det tas forbehold om at eiendommen av utbygger kan bli organisert på annen måte enn via en velforening, for eksempel ved at det opprettes et realsameie.

Parkering

Det er parkeringsplasser i carporter. Det leveres sportsboder i tilknytning til parkering. Én parkeringsplass og én sportsbod per bolig. Leilighetene vil få carport med tilhørende sportsbod i felles carportrekke. Rekkehusene vil få carport med sportsbod i tilknytning til boligen. Dekket i carport er asfalt. Carporter tilrettelegges for enkel montering av elbilladere, men kjøper i prosjektet må bekoste en ev. elbil lader og montering selv. Det vil bli anlagt gjesteparkering på området. Antall gjesteplasser er ikke fastsatt p.t.

Parkeringsareal for hvert av borettslagene er planlagt eiet av de respektive borettslag, og den enkelte andelseier vil ha eksklusive bruksrett til en carport og en utvendig sportsbod iht. bruksrettsoppstilling. Det tas forbehold om at parkering kan organiseres på annen måte.

Finansieringsbetingelser

Borettslagets finansieringsmodell:

Andelen (boligen) i borettslaget finansieres ved 50% innskudd og 50% fellesgjeld. Med dette menes at kjøper finansierer 1/2-parten av andelen mens den andre 1/2-parten finansieres med en felles gjeld som følger andelen.

Borettslagets fellesgjeld er søkt finansiert i DnB Bank ASA. Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld er beregnet med 50 års løpetid - uten avdragsfri periode. Felleskostnadene tar utgangspunkt i en flytende nominell rente på 4,5%. Renten vil bli endret i takt med justeringer i rentemarkedet. Dette slik at månedlige felleskostnader vil kunne endres i takt med rentenivået.

Borettslag - Garanterte felleskostnader
Gjennom sitt finansieringsselskap Klare Finans tilbyr Bonord Garanterte felleskostnader til våre forvaltede borettslag. Ordningen bidrar til å redusere risikoen for at boligselskapet må ta tap ved mislighold av felleskostnader og sikrer boligselskapets likviditet. Borettslaget får felleskostnadene inn på konto en

bestemt dato - uavhengig av om andelseierne har betalt. Bonord overtar risikoen, og borettslaget blir tatt opp i en sikringsordning. Dette er et fundamentalt behov dersom et eventuelt tvangssalg ikke dekker utestående beløp. Eierne er samtidig sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader.

Fordeler med ordningen:

- Gir trygghet og sikkerhet
 - Gir forutsigbarhet
 - Gir handlefrihet
 - Styret kan fokusere på styrearbeid fremfor likviditet
 - Kvalitetsstempel ved salg av leilighet
- Styrker dagens borettslagsmodell

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Prosjektet har IN-ordning slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Når borettslaget har kommet i normal drift (normalt iløpet av 1. til 2. driftsår) vil andelseierne tilbys å benytte seg av IN-Ordningen. Betaler kjøper ned hele sin andel av fellesgjelden, faller de månedlige finanskostnader bort. De blir redusert ved delvis nedbetaling av fellesgjelden. Individuell nedbetaling er en ordning som passer godt for deg som har oppsparte midler, f.eks. ettersalg av bolig, og ønsker å ha så lave månedlige kostnader som mulig. For de som velger å ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen.

Boder

Det medfølger én utvendig sportsbod per bolig.

Diverse

Prosjektet inneholder både leiligheter, rekkehus og eneboligtomter. Interessenter gjøres oppmerksom på at boligtomtene selges direkte fra utbygger, Langfjordtunet AS. Advanti & Partners Alta AS har kun et oppgjørs/kontraktsoppdrag for boligtomtene. Meglerfirmaet sitt ansvar er da kun begrenset til å utarbeide kjøpekontrakt/dokumenter, foreta tinglysning, samt gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene.

Deleie

Med Deleie med Coö gir vi flere mulighet til å bli eier av egen bolig. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som skal til for å kjøpe bolig? Da er du i målgruppen! Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Alle leiligheter leveres med vannbåren gulvvarme med egen sentral med elkolbe på bad. Tilrettelagt for ekstern tilkobling for alternativ: luft til vann eller vann til vann i avhengig av hva borettslaget måtte bestemme seg for i fremtiden. Enkelte boliger vil være tilrettelagt for pipe, slik at vedovn og tilkobling kan gjøres som tilvalg, eller på et senere tidspunkt.

TV & bredbånd

Hver leilighet klargjøres for internett.

Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke. Kjøper bestiller selv sitt faste abonnement på strøm.

Forretningsfører

Byggene blir opprettet som flere borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Nord (Bonord). 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 Bonord, se informasjon om innmelding på [bonord.no](https://www.bonord.no)

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.

Borettslaget

Boligene selges som andeler, og vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget er planlagt å bestå av totalt 19 andeler. Det tas forbehold om at utbygger kan endre organisering av boligene slik at 12 leiligheter i 1. byggetrinn blir organisert i et eget borettslag og de 7 rekkehusene i 1. byggetrinn blir organisert i et eget borettslag. Les mer om borettslag her: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/faq/>

Kjøpers rettigheter som medlem i et borettslaget følger av lov om burettslag og vedtektene. Borettslaget vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Borettslagets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for andelseierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

I utgangspunktet kan kun fysiske personer være kjøper/andelseier og hver andelseier kan bare eie en andel. Visse juridiske personer kan i visse tilfeller eie

andeler, se om dette i utkast til vedtekter.

Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtagelse. Borettslaget skal senest være stiftet innen overtagelse. Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale, med 6 mnd. oppsigelse, på vegne av borettslaget.

Kjøperne blir innkalt til ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andel.

Langfjordtunet blir organisert i et felles sameie som skal eie og drifte felles veier, infrastruktur, parkering og felles anlegg for borettslagene. Sameiet er p.t. ikke stiftet. utbygger tar forbehold om at felleseiendommen kan organiseres på en annen måte enn eid i sameie.

Felleskostnader

Månedlige felleskostnader inkluderer:

- Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld
- Kommunale avgifter
- Bygningsforsikring
- Forretningsførsel
- Drift av fellesarealer
- Brøting/sandstrøing.
- Avsetning til fremtidig vedlikehold.

Utgifter til innboforsikring, oppvarming strømforbruk og TV/internett er ikke inkludert i de månedlige felleskostandene.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av

borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 9 141,- til kr 16 657,- per måned for de ulike boligene. Se prislister. Driftskostnader ihht budsjett/prislister antas å skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygningsmasse og brøyting/sandstrøing.

Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Fellesgjeld

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Med Bonord som forretningsfører, blir det vedtekstfestet individuell nedbetaling av fellesgjeld. Her kan kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument. Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed

ikke ha andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det er for dette prosjektet hensyntatt IN-ordning i prosjekteringsfasen. Ta kontakt med Bonord for nærmere informasjon.

Organisering av boligområdet (sameie/velforening)

Langfjordtunet blir organisert som selvstendige selveiertomter og som flere selvstendige borettslag. Hvert byggetrinn i leiligheter/rekkehusprosjektet er tenkt organisert som ett borettslag. Eiendommen vil også inneholde felles infrastruktur (vei, vann, avløp, parkering etc.) og fellesarealer. Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av et felles sameie/velforening eller lignende som kjøper og/eller borettslagene blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle sameiet/velforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere sameiet/velforeningens rettigheter og plikter. Regulert fellesareal kan bli overskjøttet sameiet/velforeningen som etableres for det samlede boligfelt. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved overskjøting av boligen. Utbygger kan velge å organisere felleseiendommen på en annen måte enn eid i sameie eller velforening.

Midlertidig bruksrett til fellesareal

Hagearealer til rekkehus og boliger i første etasje i leilighetsbyggene vil via vedtektene få midlertidig eksklusiv bruksrett (30 år) til et areal tilsvarende boligens bredde i front av boligen (terrasse/balkongside). Arealet fra vegg bolig gjelder utover tilsvarende bredde på terrassen, alternativt det som faller naturlig i forhold til borettslagets eget bruk av arealer eller nabogrenser. Det medfølger et drifts- og vedlikeholdsansvar for dette arealet etter nærmere beskrevet bruksrettsplan.

Leverandøravtaler

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

- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett

- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

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

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for borettslaget kreves styrets godkjennelse ved salg av andeler i borettslaget. Erverv av andeler skal meldes skriftlig til styret eller borettslagets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Dyrehold

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.

Forsikring

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

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for andelen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Formuesverdi

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

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

spørsmål vedrørende dette.

Eiendommens betegnelse

/valg/: Boligene har p.t. adresse Langfjordtunet, 9910 Bjørnevatn. gnr. 23, bnr. 32 i Sør-Varanger kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

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

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

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

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

Dnr. 300013, tgl. 05.01.1956 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dnr. 300133, tgl. 26.02.1958 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 1353, tgl. 06.09.1961 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: AS Sydvaranger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dnr. 567, tgl. 08.05.1963 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1005, tgl. 09.03.1977 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dnr. 617, tgl. 06.02.1992 - Jordskifte
Jordskifterettsbok nr. 13/89
Sluttet 20.08.1991
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1947, tgl. 12.05.1977 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 1650, tgl. 31.10.1961 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: AS Sydvaranger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dnr. 2083, tgl. 20.10.1965 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om felles vannverk/ledning

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

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

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

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

/valg/: Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitutter som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette.

/valg/: Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Plankart med

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

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

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

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

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

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

Adgang til utleie

Andelen har begrensinger i kort- og langtidsutleie. Eier må ha bebodd og eid andelen i minst ett av de siste to år før andelen kan leies ut. Se nærmere bestemmelser i utkast til vedtekter for borettslaget.

Utleie

Utleie reguleres av borettslagets vedtekter og av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Alle boliger har en boenhet. Utleie av hele boligen krever samtykke fra styret og eventuell søknad om utleie må sendes styret.

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

Korttidsutleie

Korttidsutleie av boligen i mer enn 30 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

Sett et personlig preg på din nye bolig! Kjøper du en ny leilighet eller rekkehus på Langfjordtunet, så har du mulighet for å tilpasse denne slik du måtte ønske! Alle boliger i prosjektet leveres nøkkelferdige og klar til bruk, men som kjøper kan man ha et ønske om å få satt sitt eget preg på boligen. Ikke alt, men en god del kan endres. En periode etter at byggingen er igangsatt så vil prosessen med endringer og tilvalg begynne. Som kjøper vil du da bli innkalt til et eget oppstartmøte for denne prosessen. Deretter vil du kunne melde inn ønsker for endring på bestemte datoer, som utbygger fastsetter. Betaling for endringer skjer i forbindelse med ferdigstillelse og innflytting i prosjektet.

Eksempler på endringer som kan velges er:

- Fargevalg
- Gulv
- kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- Belysning
- Garderober

Rommenes plassering i boligen kan ikke endres.

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60 % av total verdi for boligene i dette prosjektet.
- Endringer i offentlige avgifter

Nevnte forbehold skal være avklart innen utgangen av Q4/2026.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen. Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

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

anleggseiendom eller reseksjonering.

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

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er kvartal 4, 2027, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 36 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 36 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om

overtakelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det

samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtakelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

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

Ideell andel i realismeiet anses som overtatt selv om hjemmel til realandelen ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlige gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger til det subjekt som ved endelig besluttet organisering skal overta fellesområdet, da enten borettslaget styre, velforeningens styre eller ev. et realismeiets styre. Hjemmel til felleseiendommen overføres når hele utbyggingen av området er ferdig.

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

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

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

ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

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

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

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

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

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

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

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

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

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

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

Endring av kontraktspart

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

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10 000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller før eller etter at det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post eller kundeweb som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Leie til eie

Deleie med Coö

Med deleie kjøper du bare en del av boligen, ny eller brukt, men får den helt for deg selv. Kjøp litt, få alt!

Dette skriver Bonord på sine nettsider: "Med Deleie med Coö gir vi flere mulighet til å bli eier av egen bolig, også på brukte boliger. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som skal til for å kjøpe bolig? Da er du i målgruppen! Boligkjøpsmodellen gir deg muligheten til å kjøpe et bredt utvalgt av boliger - både nye boligprosjekter og brukte boliger."

Les mer på bonord.no

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon pr. enhet fra/til kr. 31.250,-/46.875,-
Tilretteleggingsgebyr Kr. 3.687,50,- per enhet.

Oppgjørshonorar Kr. 5.000,- per enhet.

Tinglysning Kr. 1.125,- per enhet

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse
- Selgers romskjema
- Utkast til vedtekter

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

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

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

spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Kjøpsbetingelser

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

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgavernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan

illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

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

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

Lov om borettslag

Andelseier blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagens sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld vil sikringsfondet forskuttede ubetalte fellesutgifter.

Borettslaget har 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget kan søke om tilknytning til Borettslagenes Sikringsordning først når alle andeler

er solgt, eller utbygger stiller garantier for usolgte andeler.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen.

Kun fysiske personer kan eie andel.

Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Garantier

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

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

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

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtakelse

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

Reklamasjon etter 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.

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

Spesielle forbehold i byggeperioden

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

Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøper 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 hos kjøper

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

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

Forsinkelser i prosjektet

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

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

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

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

Forhold som gjelder er:

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

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11

som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Ekstraordinære forbehold

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

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

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en

energiklassifisering på en skala fra A- G.

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Personvern

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

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

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt

lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

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

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Lars Erik Bjørn / +47 91 59 82 89 / bjorn@advanti.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 1288, 9505 ALTA. Org. nr. 924546840.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeulingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. dato: 09.04.2026

Prisliste

Type bolig	NR.	Etasje	ROM	Sov	BRA I kvm	BRA B kvm	BRA E kvm	Carport kvm	Total BRA kvm	Innskudd
Leilighet	CA11	1	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 300 000
Leilighet	CB11	1	2	1	41,7	6,6	7	19	55,3	1 675 000
Leilighet	CC 1	1	4	3	86	10	7	19	103	2 850 000
Leilighet	CA12	1	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 300 000
Leilighet	CA21	2	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 350 000
Leilighet	CB21	2	2	1	41,7	6,6	7	19	55,3	1 725 000
Leilighet	CC 2	2	4	3	86	10	7	19	103	2 925 000
Leilighet	CA22	2	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 350 000
Leilighet	CA 31	3	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 375 000
Leilighet	CB31	3	2	1	41,7	6,6	7	19	55,3	1 750 000
Leilighet	CC 3	3	4	3	86	10	7	19	103	2 975 000
Leilighet	CA32	3	3	2	72	8,5	7	19	87,5	2 425 000
Rekkehus	R 1	1	4	3	100	0	4	22	126	2 950 000
Rekkehus	R 2	1	3	2	66,3	0	7	18	91	2 325 000
Rekkehus	R 3	1	3	2	66,3	0	7	18	91	2 325 000
Rekkehus	R 4	1	3	2	66,3	0	7	18	91	2 325 000
Rekkehus	R 5	1	4	3	100	0	4	22	126	2 950 000
Rekkehus	R 6	1	4	3	100	0	4	22	126	2 950 000
Rekkehus	R 7	1	4	3	100	0	4	22	126	2 950 000

BRA- i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten

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

BRA-b er areal av innglasset balkong

Total BRA er arealet av BRA-i, BRA-e og BRA-b

	Fellesgjeld	Totalpris	Felleskostnad Est drift md.	Felleskostnad Est renter md. (4,5%)	Felleskostnad Est avdrag md.	Fellesk. total md.
	2 300 000	4 600 000	3 643	8 607	1 048	13 298
	1 675 000	3 350 000	2 110	6 268	763	9 141
	2 850 000	5 700 000	4 352	10 666	1 299	16 317
	2 300 000	4 600 000	3 643	8 607	1 048	13 298
	2 350 000	4 700 000	3 643	8 795	1 071	13 509
	1 725 000	3 450 000	2 110	6 456	786	9 352
	2 925 000	5 850 000	4 352	10 946	1 333	16 631
	2 350 000	4 700 000	3 643	8 795	1 071	13 509
	2 375 000	4 750 000	3 643	8 888	1 082	13 613
	1 750 000	3 500 000	2 110	6 549	797	9 456
	2 975 000	5 950 000	4 352	11 134	1 356	16 842
	2 425 000	4 850 000	3 643	9 075	1 105	13 823
	2 950 000	5 900 000	4 273	11 040	1 344	16 657
	2 325 000	4 650 000	2 833	8 701	1 059	12 593
	2 325 000	4 650 000	2 833	8 701	1 059	12 593
	2 325 000	4 650 000	2 833	8 701	1 059	12 593
	2 950 000	5 900 000	4 273	11 040	1 344	16 657
	2 950 000	5 900 000	4 273	11 040	1 344	16 657
	2 950 000	5 900 000	4 273	11 040	1 344	16 657

Tekniske dokumenter

Langfjordtunet

Generell Leveransebeskrivelse



Leveransebeskrivelse Leiligheter i Bygg 1,2 og 3 samt rekkehus

Datert 28.02.2026



Leveransebeskrivelse

Generelt

Leveransebeskrivelse Leiligheter i Bygg 1, 2 og 3 samt rekkehus

Datert 28.02.26

Generelt

Prosjektet består av 36–45 leiligheter i bygg 1, 2 og 3, samt 7 rekkehusleiligheter.

Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Det tas forbehold om justering av fasadeutforming, vindusutforming m.m., samt leilighetsplanene/leilighetenes utforming (for eksempel som følge av forsikringskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske løsninger osv. som kan medføre mindre bygningsmessige endringer). De nevnte endringene kan medføre mindre endringer på størrelsen av enkelte rom i leilighetene.

Leveransebeskrivelse

Beskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligprosjektet er bygd opp, samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med eventuell salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontraktstegninger og andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelse, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

Leveransens omfang

Leveransen omfatter materialer, utstyr, arbeider og tjenester som beskrevet i hovedpostene:

- **A:** Veier, parkeringsplasser og andre fellesarealer
- **B:** Bygningskonstruksjon
- **C:** Byggematerialer
- **D:** Blikkenslager- og ventilasjonsarbeider
- **E:** Sanitærutstyr og rørleggermateriell
- **F:** Elektriske installasjoner og utstyr
- **G:** Maling-, belegg- og flisarbeider
- **H:** Diverse
- **I:** Valgmuligheter og endringer av leveransen

Kjøpers ansvar

- **J:** Endringer/avklaringer
- **K:** Abonnement strøm
- **L:** Abonnement kabel-TV/internet og telefon

Forsikring

Boligen er forsikret frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av borettslaget.

A: Veier, parkeringsplasser og andre fellesarealer

Borettslagets vedlikeholdsansvar gjelder fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal som lekeplass. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Ved overtakelse av boligene på vinterstid vil arbeider som må utføres i sommerhalvåret ofte gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende plen- og vegarbeider, utvendig beising osv. Boligene kan likevel ikke nektes overtatt av kjøper.

A.1 Generelt

Opparbeidelse skjer i henhold til vedlagt utomhusplan.

Vei, vann- og avløpsledninger opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser for denne type anlegg. Renovasjon løses med utendørs molok.

A.2 Parkeringsplasser og sportsboder

Det er parkeringsplasser i carporter. Det leveres sportsboder i tilknytning til parkering.

En parkeringsplass og én sportsbod per leilighet. Dekket i carport er asfalt.

B: Bygningskonstruksjon

B.1 Bæresystemer

Bærende konstruksjoner leveres i all hovedsak i tre. Innslag av ståldragere og søyler kan forekomme.



Leveransebeskrivelse

Bygget vil bli oppført i kombinasjon ringmur med isolert betongflåte og elementer i tre.

C: Byggematerialer

C.1 Etasjeskille/gulv/himling

C.1.1 Generelt

Etasjeskiller leveres i form av elementer. Lyd- og brannkrav iht. byggeteknisk forskrift TEK17.

M: Overføring av abonnement og kontakt med leverandører

Det er viktig at kjøper selv tar kontakt med aktuelle leverandører for overføring av abonnementer som strøm, kabel-TV, internett og telefon. Dette sikrer at tjenestene er tilgjengelige ved innflytting og at eventuelle kontrakter blir korrekt overført. Husk å melde adresseendring til leverandører i god tid før overtakelse.

N: Diverse praktiske forhold

Kjøper bør også sette seg inn i rutiner for drift og vedlikehold av boligen, samt borettslagets regler og retningslinjer. Dette inkluderer bruk av fellesarealer, parkering og avfallshåndtering. God kommunikasjon mellom beboerne bidrar til et trivelig bomiljø.

Prosjektet består av 36-45 leiligheter i bygg 1.2 og 3, rekkehus leiligheter 7 stk.

Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Det tas forbehold om justering av fasadeutforming, vindusutforming etc. samt leilighetsplanene/ leilighetenes utforming (for eksempel som følge av forsikringskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske løsninger etc. som kan medføre mindre bygningsmessige endringer). De nevnte endringer vil kunne medføre mindre endringer på størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

Leveransebeskrivelse

Beskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligprosjektet er bygd opp samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med evt. salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontraktegninger og eventuelle andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer i eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelse, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

Leveransens omfang

I leveransen inngår materialer, utstyr, arbeider og tjenester som beskrevet i hovedpostene:

- A** Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer
- B** Bygningskonstruksjon
- C** Byggematerialer
- D** Blikkenslager- og ventilasjonsarbeider
- E** Sanitærutstyr og rørleggermateriell
- F** Elektriske installasjoner og utstyr
- G** Maling-, belegg- og flisarbeider
- H** Diverse
- I** Valgmuligheter og endringer av leveransen

Kjøpers ansvar:

- J** Endringer/avklaringer
- K** Abonnement strøm
- L** Abonnement kabel-TV/internett og telefon

Forsikring

Boligen er forsikret frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av borettslaget.



Leveransebeskrivelse

A Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer

Borettslagets vedlikeholdsansvar gjelder fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal som lekeplass. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Ved overtakelse av boligene på vinterstid vil arbeider som må utføres i sommerhalvåret ofte gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende plen- og vegarbeider, utvendig beising etc. Boligene kan likevel ikke nektes overtatt av kjøper.

A.1 Generelt

Opparbeidelse skjer i henhold til vedlagt utomhusplan.

Vei, vann- og avløpsledninger opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser for denne type anlegg. Renovasjon løses med utendørs molok.

A.2 Parkeringsplasser og sportsboder

Det er parkeringsplasser i carporter. Det leveres sportsboder i tilknytning til parkering. En parkeringsplass og en sportsbod pr. leilighet. Dekke i carport er asfalt.

B Bygningskonstruksjon

B.1 Bæresystemer

Bærende konstruksjoner levers i all hovedsak i tre. Innslag av ståldragere og søyler kan forekomme.

Bygget vil bli oppført i kombinasjon Ringmur med isolert betong flåte og elementer i tre.

C Byggematerialer

C.1 Etasjeskille/gulv/himling

C.1.1 Generelt

Etasjeskiller leveres i form av elementer. Lyd og brannkrav iht. byggeteknisk forskrift Tek 17.

I gang, bod og bad kan det bli nedforet gipshimling eller deler av rom der himlingen fores ned for å skjule tekniske installasjoner (ventilasjonskanaler/-rør etc.).

C.1.2 Gulv i boligene

Alle gulv i leilighetene utføres med sponplater med lydgulv oppbygging.

Alle leiligheter leveres med vannbåren gulvvarme med egen sentral med elkolbe på bad. Tilrettelagt for ekstern tilkobling for alternativ: luft til vann eller vann til vann i avhengig av hva borettslaget måtte bestemme seg for i fremtiden.

På våtrom legges gulv med fall til sluk og vinylbelegg i henhold til forskrifter. Gulv tørre rom leveres med vinylbelegg / laminat, fliser på gulv i vindfang.

C.1.3 Gulv på balkonger

Gulv på balkonger leveres med dekke i massiv tre oljet med terrassebeis.

C.1.4 Felles arealer



Leveransebeskrivelse

Inngangsparti og svalganger leveres med trykkimpregnert dekke og fasadeplater på vegg og malt tre panel til himling, rekkverk leveres med tre spiler. Det leveres komplett trappehus i henhold til tegninger med trapp, heis og teknisk rom i 1 etasje av trappehus.

C.2 Yttervegger

Yttervegger utføres i bindingsverk kledd innvendig med gipsplater, skjøt sparklet og malt. Yttervegger har luftet fasadekledning med fasadeplater og panel.

C.3 Innvendige vegger

Lettvegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, sparklet og malt. Vegger på bad leveres med våtromsplater.

Lettvegger i sportsbod kledd med trepanel / plater

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder og carport leveres uten varme og er kun ment som oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur og fuktsvingninger.

C.4 Yttertak og himling

Yttertak utføres med kompakt luftet takkonstruksjon. Det kan forekomme andre konstruktive oppbygninger på deler av takene. Alle yttertak tekket med folie.

Taket utføres med nødvendig fall. Det monteres takrenner med nedløp med utkastere på terreng.

Himling i leilighetene leveres sparklet og malt gips.

C.5 Vinduer

Vinduer i yttervegg leveres som malte trevinduer med utvendig vedlikeholds vennlig aluminiums-kledning. Vinduer leveres med barnesikring og nødvendige beslag. Vinduene vil leveres listefri innvendig.

C.6 Dører

Inngangsdør til bolig leveres som kompakt tredør med dørblad og karm med slett, malt overflate. Nødvendige brann/lydkrav ivaretas. Inngangsdørene leveres med sylinderlås og vrider. Balkongdører leveres som hvitmalt tre dør med glass og utvendig vedlikeholds vennlig aluminiums-kledning.

Innvendige dører leveres hvitmalt med slette kompakte dørblad, låskasse samt vrider. Innvendige dørkarmer leveres med pakninger og hvitmalt. Det leveres flat terskel.

Alle dører leveres med foringer og listverk i hvit utførelse med synlige spikerhull på listverk.

C.7 Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning.

Innredninger på kjøkken og bad er illustrert på arkitektens tegninger. Overskap er vist med stiplet strek. Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningene på kjøkken og bad ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer.

Koke/induksjons topp 60cm, komfyr, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter eller tilsvarende.

Det leveres kjøkken i hvit slett utførelse eller tilsvarende, med stålhandtak.

Benkeplatene er i laminat utførelse.

Oppvaskkum er underlimt nedfelt i benkeplaten.

Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke uten videre endres eller flyttes.



Leveransebeskrivelse

Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med varierende bredde avhengig av utformingen av badet.
I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur m/stikkontakt.
Hvitevarer(vaskemaskin/tørketrommel) på bad inngår ikke i leveransen.
Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke uten videre endres eller flyttes.
Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med slette dører, foliebelagte sponplate.
Innredninger i entre/gang eller i boder inngår ikke i leveransen.

C.8 Listverk

Innvendige dører, foringer, gerikter og listverk monteres etter maling- og beleggarbeider er utført. Ferdigmalte lister på dører. Foringer, gerikt og listverk leveres med synlig stifting/skruing. Dersom kjøper finner det nødvendig/ønskelige å få utført flikk som følge av synlig stifting/skruing, må dette bestilles eller utføres av kjøper etter overtakelse av boligen.

C.9 Balkonger

Leiligheter leveres i hovedsak med inn glasset balkong. Innglassingene er åpningsbare fra rekkverkshøyde og oppover på 2 sider. Balkonger som er deles med naboileilighet vil ha fast vegg mellom. Tak over balkonger er uisolert. Vi presiserer at balkonger ikke er 100% værtette og at det kan komme inn nedbør.
Det kan forekomme at noen av leilighetene ikke leveres med balkong, det vil komme frem hvilke det gjelder etter at salgsprosessen er ferdig.

C.10 Innkassinger og nedforinger

Det kan enkelte steder forekomme vertikale eller horisontale innkassinger og/eller nedforinger som følge av fremføring av tekniske installasjoner. Rørføringer for ventilasjonskanaler kan plasseres over kjøkkenskap.

C.11 Brannvernustyr

Det leveres 6kg brannslukningsapparat til alle leiligheter.
Brannvarslingsanlegg leveres med optisk seriekoblede varslere i leiligheter samt fellesareal.

C.12 Heis

Leilighetsbygg leveres med heis. (standard bæreheis)

D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeid

Utvendig synlige beslag leveres i sølv/sort utførelse eller tilsvarende.
Leiligheten leveres med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god kvalitet tilpasset krav for energiklasse B.

E Sanitærutstyr og rørleggermateriell

Dusj med termostat blandebatteri. Enhånds servantbatteri på kjøkken og badrom.
Kran og avløp for vaskemaskin, Vegghengt toalett i god standard samt gulvsluk.
Dusjvegger eller dusjhjørne i god standard. Bad leveres med fordelingskap med varmebatteri, el kolbe og vannfordelingskolber for varmt og kaldt vann. Samt 200 ltr varmtvannsbereder. Alle gulv leveres med vannbåren varme og trådløse termostater i hvert rom.

F Elektriske installasjoner og utstyr

Alle leiligheter har sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse.
Badrom levers med ferdig uttak til kobling av lys til speil og led downlights i tak
Led Downlights leveres i fellesrom (stue, kjøkken og Hall)



Leveransebeskrivelse

Antall elpunkter er beregnet etter gjeldende standard og 1 dobbel kontakt og et lyspunkt leveres på balkong. Carport og Sportsboder leveres med utvendig lys, innvendig lys, 2 stk. kontakter og opplegg til elbillader

G Maling, belegg- og flisarbeid

G.1 Innvendige vegger

Gipsplater: sparklet og malt farge NCS S 0502-Y, glanstall 05
himlinger i leilighetene er sparklet og malt, farge NCS S 0502-y

G.2 Gulvbelegg og fliser

Stue, kjøkken og soverom leveres Laminatgulv / vinylbelegg med god boligstandard.
Yttergang leveres det fliser. Vinylbelegg i bod lys grå
Bad gulv med vinyl våtromsbelegg av god kvalitet, Vegger bad våtroms plater type Fibo eller tilsvarende. Hvit med avdeling 60 cm grå fuge.

H Diverse

H.1 Bygg rengjøring

Bygg vask av bolig utføres av utbygger. Bygg vask er ikke å regne som ferdig rundvask. Det må regnes med at kjøper må vaske over leiligheten etter innflytting.

H.2 Låssystem og postkasser

Inngangsdører til leiligheter og boder er utstyrt med FG-godkjent dørlås.
Postkasser på eget stativ, carport vegg eller annen plassering.

H.3 Strøm

Abonnementet på strøm bestilles av utbygger som betaler for strømforbruket frem til overlevering av den enkelte leilighet. Ved overlevering leses strømmåleren av og abonnementet overføres til kjøper.

H.4 Kabel-TV/Internett og telefon

Hver leilighet klargjøres for internett, TV-pakke og telefoni. Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke. Kjøper bestiller selv sitt faste abonnement på strøm.

H.5 Energimerke

Alle leilighetene leveres ferdig med energimerke etter energimerkeordningen.
Leilighetene i bygget vil i all hovedsak tilfredsstillende energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke C

I Valgmuligheter og endring av leveransen

Det vil være mulighet til følgende endringer av leveransen:

- Type gulvbelegg, parkett og laminat i tørre rom.
- Farge på vegger.
- Kjøkkeninnredning. (Oppvaskbenk, plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte kan i enkelte tilfeller ikke bytte plass)
- Elektrisk leveranse.
- Gulvbelegg, fliser og våtroms plater på badrom.
- Garderobeskap / garderobeløsning

Tilvalg gjennomføres og velges gjennom nettsiden Aptly (www.apty.no) eller tilsvarende.



Leveransebeskrivelse

Det vil bli gjennomført tilvalgs møte

Tilvalg vil / kan medføre prisendring

Generelt

Prosjektet består av 36–45 leiligheter i bygg 1, 2 og 3, samt 7 rekkehusleiligheter.

Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Det tas forbehold om justering av fasadeutforming, vindusutforming m.m., samt leilighetsplanene/leilighetenes utforming (for eksempel som følge av forsikringskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske løsninger osv., som kan medføre mindre bygningsmessige endringer). De nevnte endringene kan føre til mindre endringer i størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

Leveransebeskrivelse

Beskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligprosjektet er bygd opp, samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med eventuelt salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontraktstegninger og eventuelle andre vedlegg, utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer i eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelsen, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

Leveransens omfang

I leveransen inngår materialer, utstyr, arbeider og tjenester som beskrevet i hovedpostene:

- A Veier, parkeringsplasser og andre fellesarealer



ROMSKJEMA/BESKRIVELSE

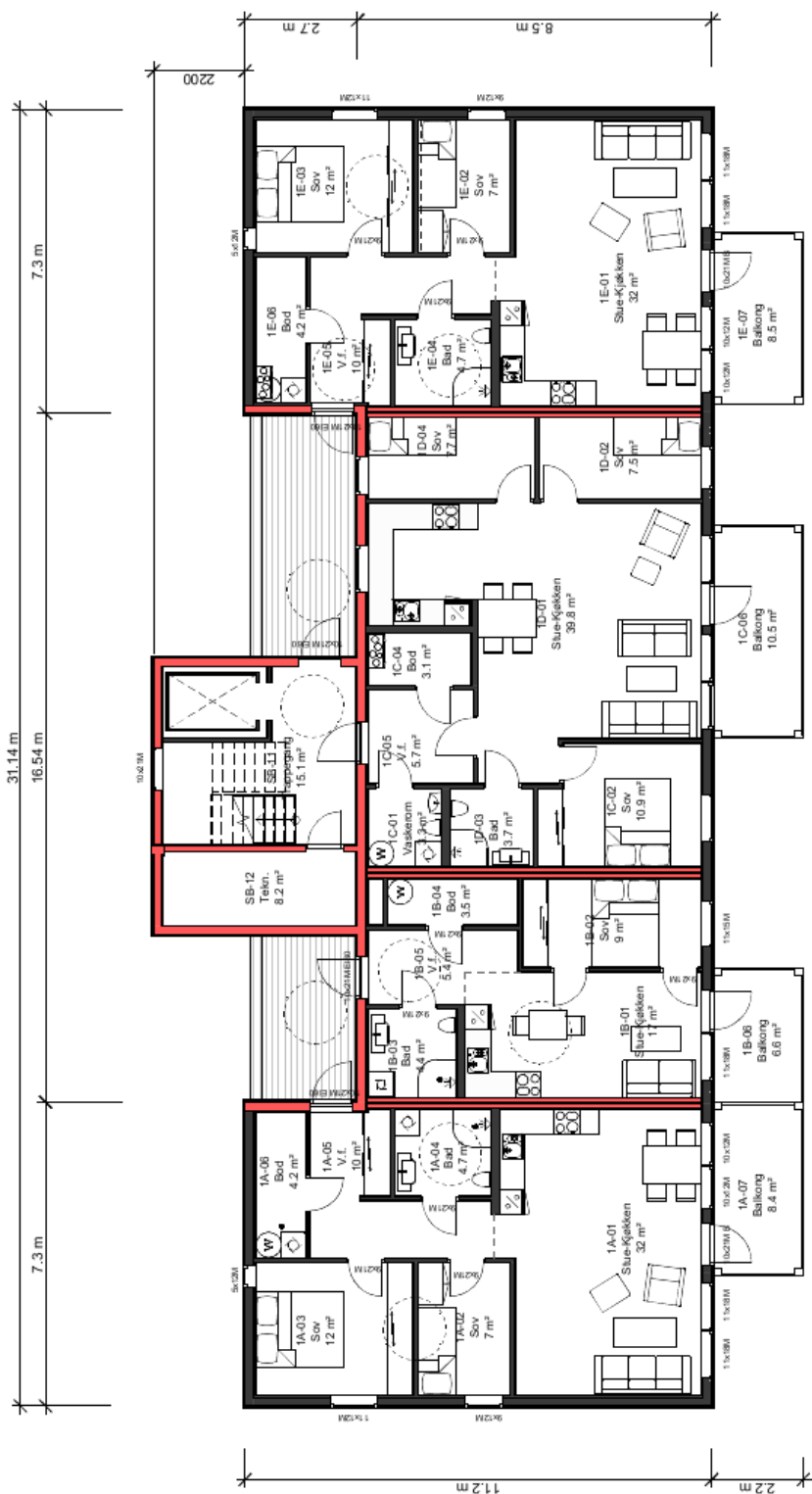
Fiskebeck Håndverk AS

Langfjordtunet blokker og rekkehus

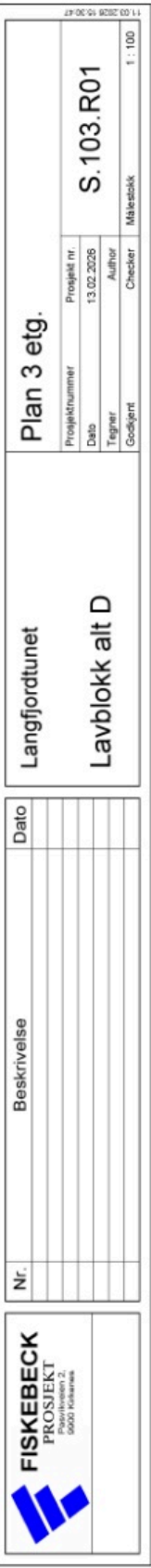
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
UTVENDIG	Terrasse bord/ plattning Leveres i impregneret 28x120 På blokker leveres dekker i 2 og 3 etg i massivtre overflate	19x148 Telemark tett Royal brun stående og liggende. Heise hus og svalganger leveres det Rocpanel Colour etter fargeskjema	Tak leveres med Takbelegg sveiset med beslag.	Iht beskrivelse fra elektriker-	Hagekran		Det blir montert synlige takrenner og nedløp.
Yttergang	30x60 gulvflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler i entre</u>		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
Soverom	1 stavs Berry Alloc Original etter fargeskjema	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
Bad	Gulvbelegg med oppbrett 2 mm homogen vinyl etter fargeskjema	Våtromsplater Fibo Trespo eller tilsvarende	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>	Vegghengt toalett,90cm innredning og enkel servant. Speil med lys, Dusjvegger 90x90 termostatstyrt dusjbatteri iht Utstyrsliste	balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
Vaskerom/Teknisk	Gulvbelegg med oppbrett 2 mm homogen vinyl etter fargeskjema	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.	200 liter bereder, opplegg til vaskemaskin	balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
Bod- v/carport	Støpt betonggulv	Ikke medtatt	Ikke medtatt	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.			

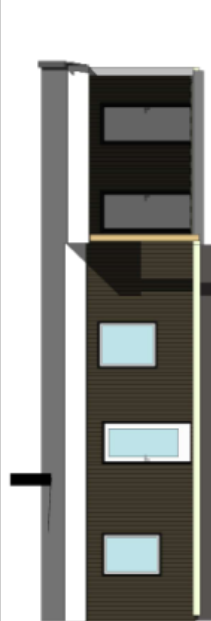
Carport	Asfalt	Ikke medtatt	Ikke medtatt				
Stue/kjøkken Kjøkken, hvitevarer og garderober	1 stavs Berry Alloc Orginal etter fargeskjema	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valg fritt, levert av Nova kjøkken til en samlet pris 100000.- inkl. mva. Montering er medregnet i pris.
Stue	1 stavs Berry Alloc Orginal etter fargeskjema	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	



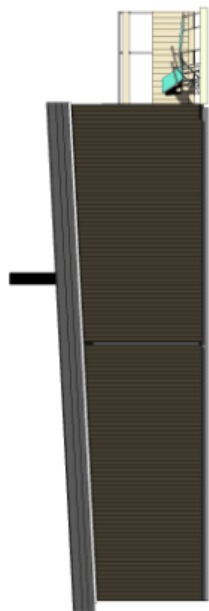


FISKEBECK PROSJEKT Prosjektansvarlig: 2. etasje	Plan 1	
	Prosjektnummer: S.101.R01	Prosjekt nr.: 13.02.2026
	Dato: J-AM	Godkjent: FF
	Målestokk: 1:100	
Langfordtunet Lavblokk alt D		
Nr.	Beskrivelse	Dato

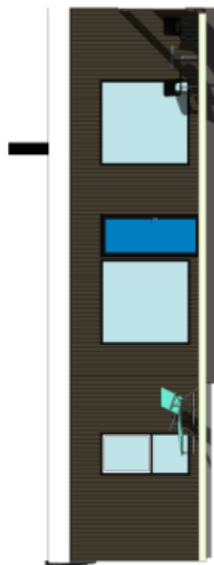




Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



Sør
1 : 100



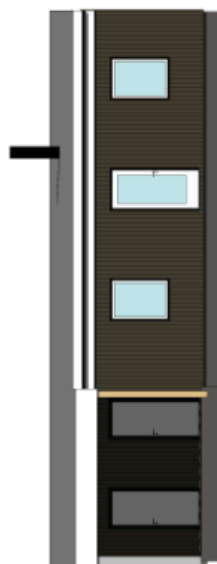
FISKEBECK
PROSJEKT

Johnshaug - vest

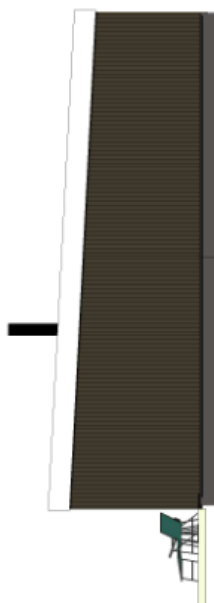
Plan og fasader - F.101B-01

1:100

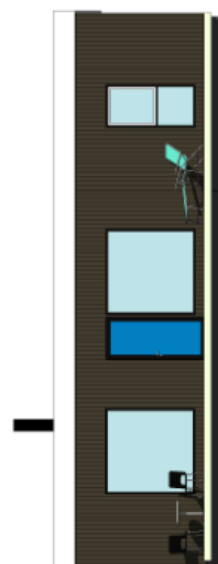
12.8.2024



Nord
1 : 100



Øst
1 : 100



Sør
1 : 100



1:100

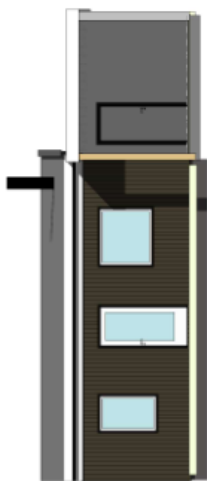
Plan og fasader **F.101B-01**

Johnshaug - Øst

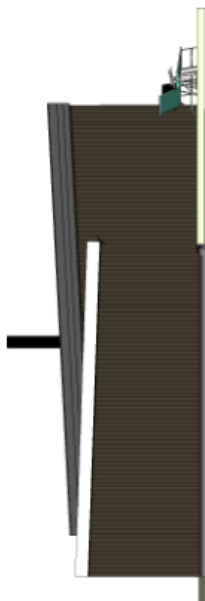


FISKEBECK
PROSJEKT

25.11.2025



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



Sør
1 : 100



1:100

13.11.2025

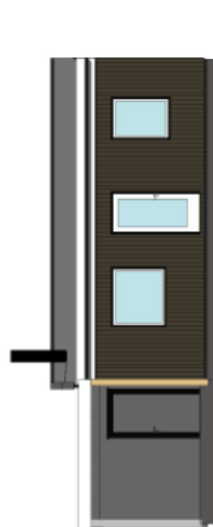
F-3-R-01

Plan og Fasader

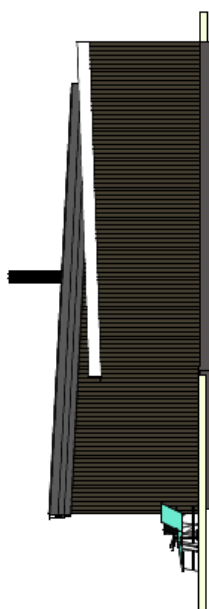
Sandhaug - Vestdel



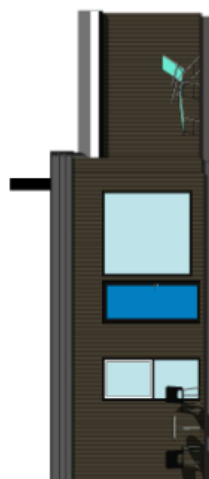
FISKEBECK
PROSJEKT



Nord
1 : 100



Øst
1 : 100



Sør
1 : 100

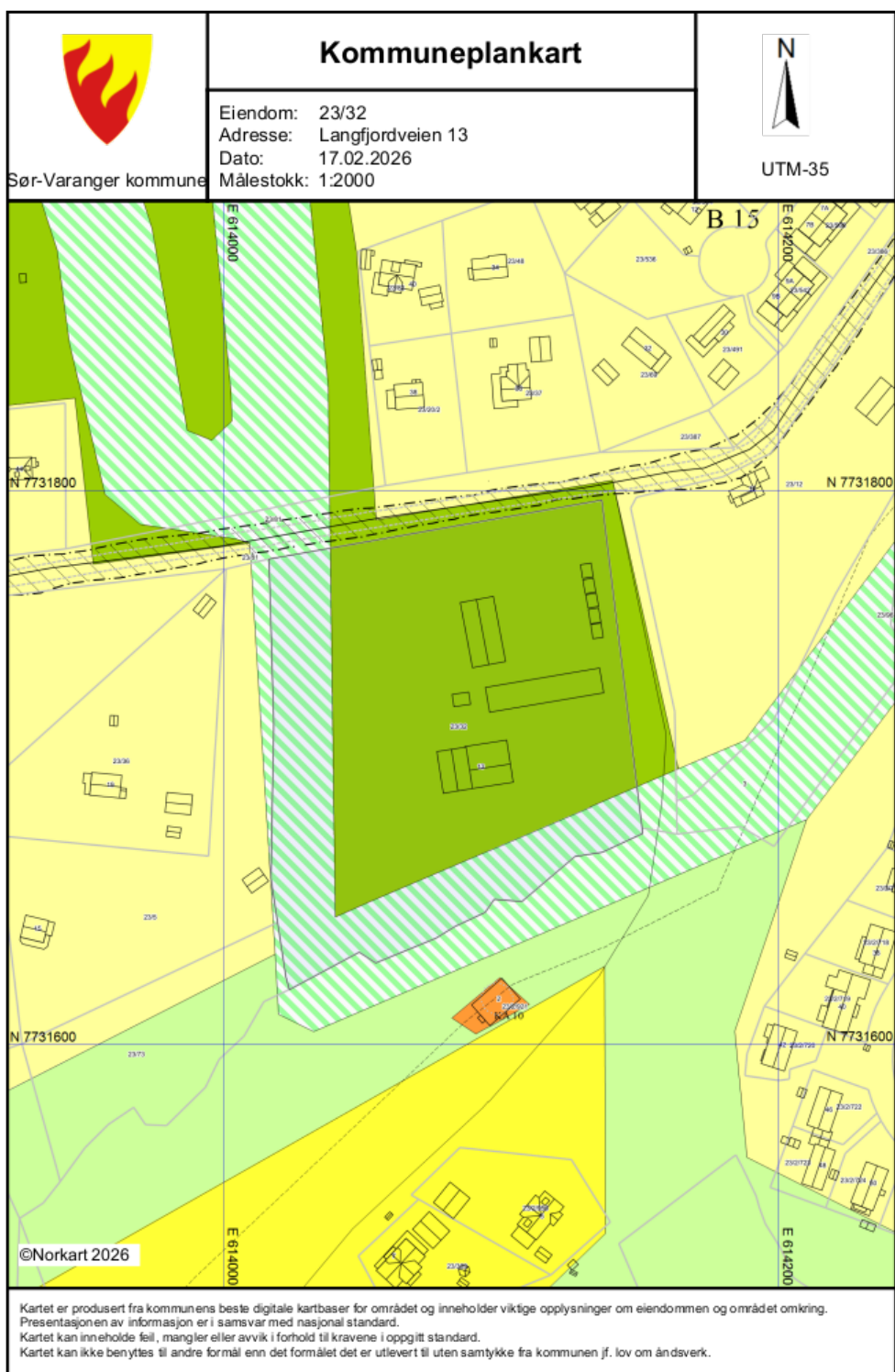


1 : 100

Plan og Fasader - F-101.R-04

Sandhaug - Øst





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Andre støysoner
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

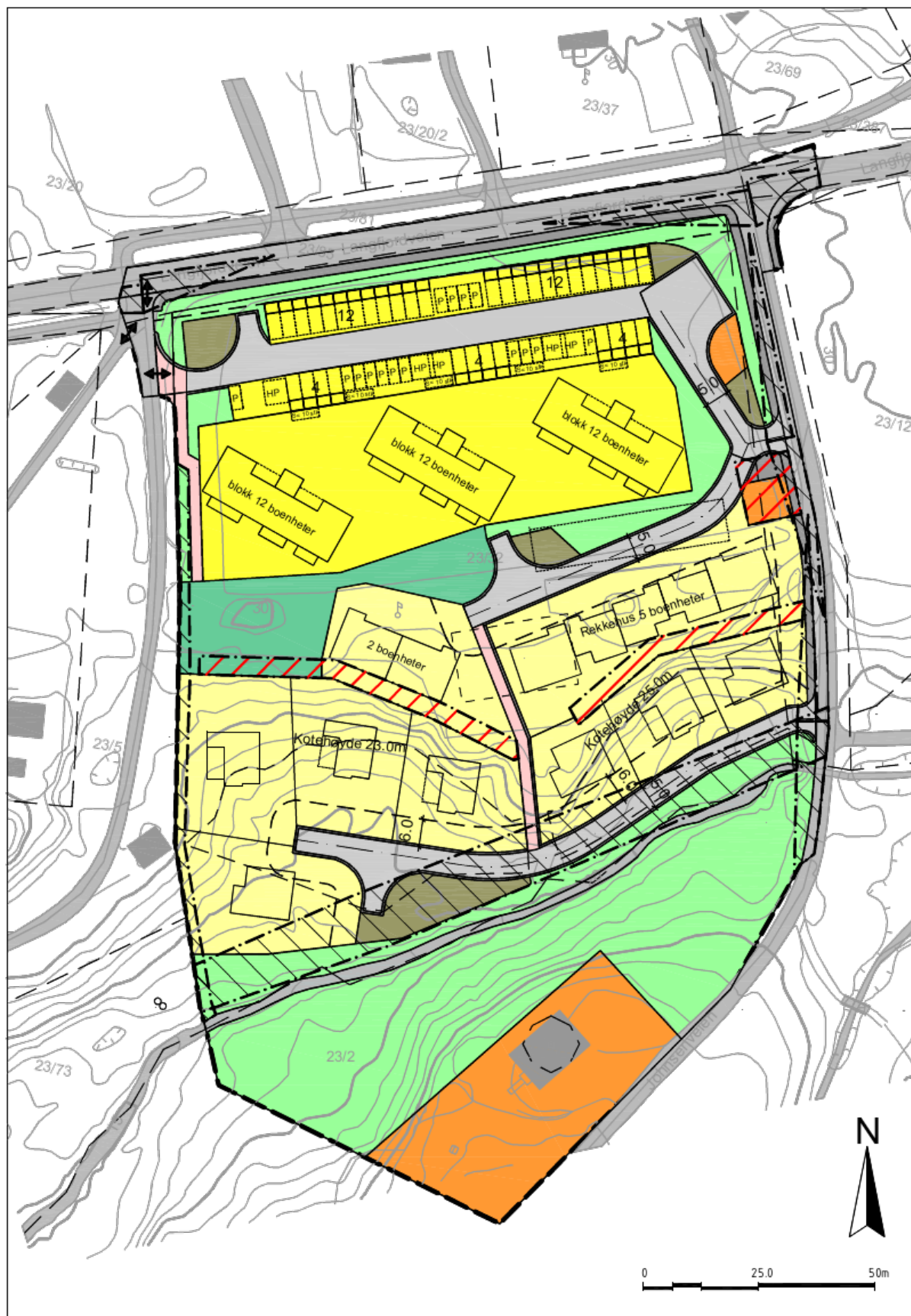
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Felles avkjørsel

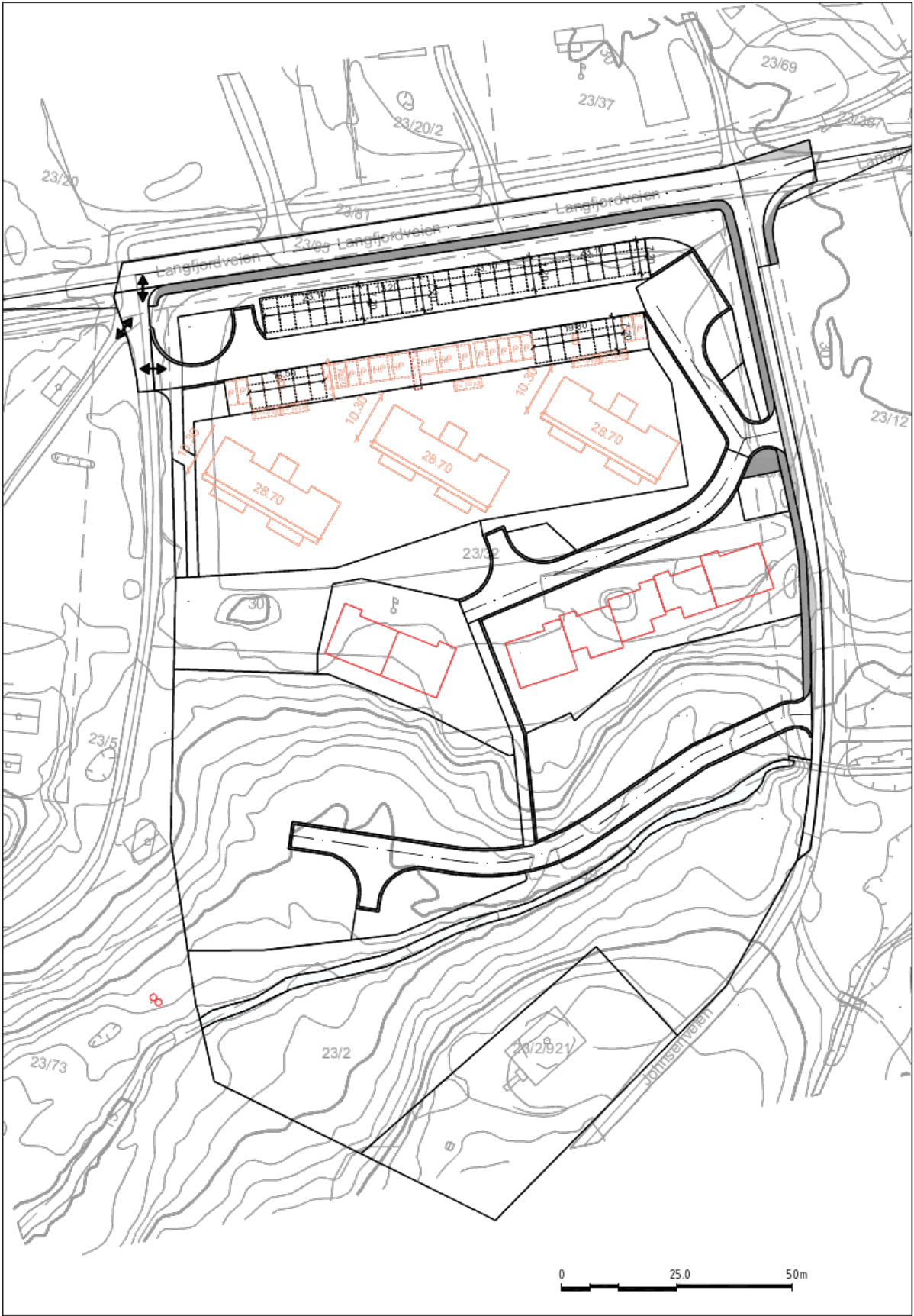
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenning)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





Kommune: 5605 Sør-Varanger

Eiendom: 5605/23/32/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

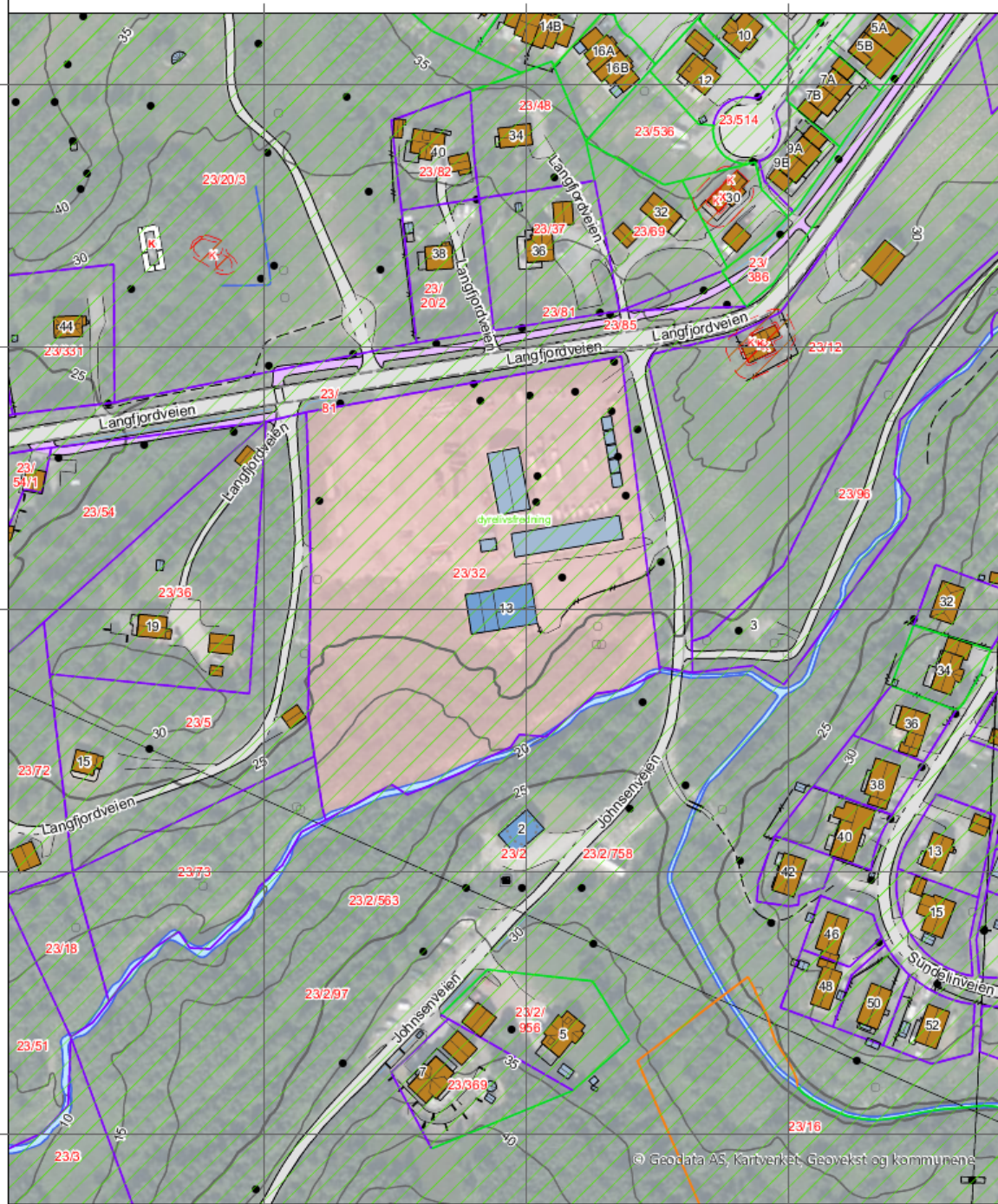
— Teigdelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 17.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5605 Sør-Varanger

Eiendom: 5605/23/32/0/0

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

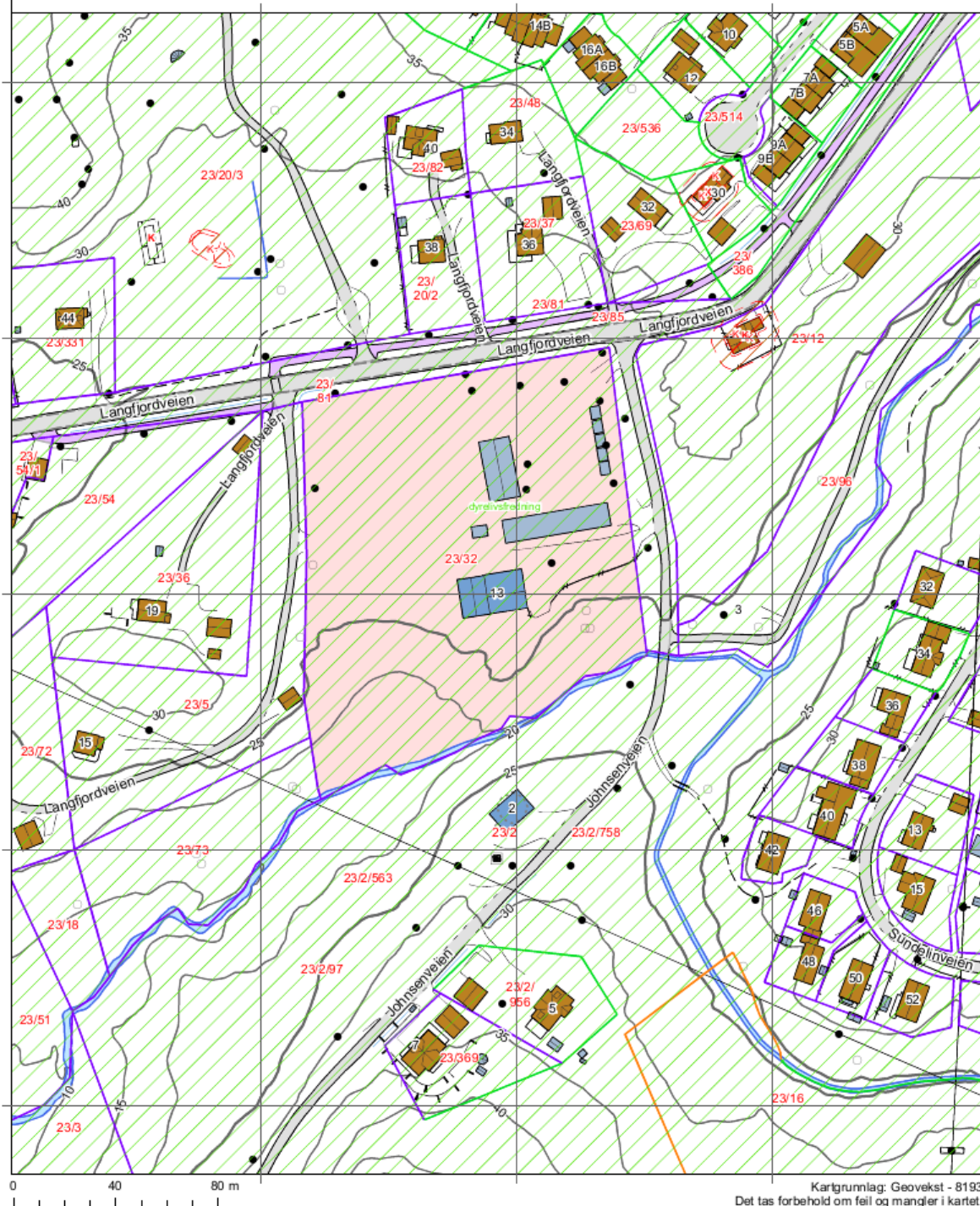
Teigdelinje

Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 17.2.2026



Tegnforklaring	
	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdseTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langfjordveien 13, 9910 BJØRNEVATN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004105		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.02.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1308/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf		
Delarealer	Delareal	12 442 m ²	
	Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende	
	Områdenavn	IF 2	
	Delareal	5 533 m ²	
	Arealbruk	Kombinerte grøntstrukturformål,Nåværende	
	Områdenavn	LL	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020006
Navn	Detaljregulering for Langfjordtunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.12.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1699/2020006_%20BEST_Detaljregulering_for_Langfjordtunet_08112023.pdf
Delarealer	Delareal 296 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn f_SVT
	Delareal 29 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG3
	Delareal 434 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV3
	Delareal 458 m ² Formål Friområde Feltnavn f_GF2
	Delareal 78 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG4
	Delareal 378 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV2
	Delareal 279 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG5
	Delareal 197 m ² RPHensynsonenavn H310_1 Faresone Ras- og skredfare
	Delareal 126 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_GG3
	Delareal 654 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV4
	Delareal 739 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn f_BG1
	Delareal 15 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_GG1
	Delareal 112 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG1

	Delareal 273 m ² RPHensynsonenavn H190 RPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 449 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn f_GV
	Delareal 107 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_GG2
	Delareal 54 m ² RPHensynsonenavn H370 Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 65 m ² Formål Friområde Feltnavn f_GF3
	Delareal 1 208 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn f_BFS2
	Delareal 723 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV1
	Delareal 291 m ² RPHensynsonenavn H310_2 Faresone Ras- og skredfare
	Delareal 3 164 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn f_BFS3
	Delareal 1 013 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK
	Delareal 736 m ² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn f_BG2
	Delareal 47 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG2
	Delareal 15 m ² RPHensynsonenavn H140_3 RPSikring Frisikt
	Delareal 80 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE
	Delareal 32 m ² Formål Andre typer bebyggelse og anlegg Feltnavn f_BAB
	Delareal 720 m ² Formål Friområde Feltnavn f_GF4

	Delareal 86 m ² Formål Friområde Feltnavn f_GF1
	Delareal 3 440 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn f_BKS
	Delareal 1 566 m ² RPHensynsonenavn H410 RPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 110 m ² Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag Feltnavn o_VFV
	Delareal 903 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn f_BFS4
	Delareal 6 m ² Formål Friområde Feltnavn o_GF5
	Delareal 1 485 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn f_BFS1

VEDTEKTER

for Langfjordtun borettslag org. nr. (SUS)

tilknyttet Boligbyggelaget Nord vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret på generalforsamling den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Langfjordtun 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 ligger i Kirkenes og har forretningskontor i Sør Varanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører.

1-3 Fellesområde - Organisering (Velforening, realsameie, sameie etc.)

Langfjordtun Borettslag er planlagt utbygget som en av flere eiendommer i utbygging av eiendommen. I tillegg skal det etableres flere boligtomter i tilknytning til eiendommen. Det vil etableres et fellesareal mellom og rundt eiendommene, gnr.x bnr. X.

Fellessarealet vil bli først bli overskjøtet fra utbygger når alle eiendommer er ferdig utbygget.

Utbygger har rett til å beslutte hvordan felleseiendommen skal organiseres og driftes. Beslutning om dette vil bli tatt før overlevering av boliger. Det er flere alternativer for organisering som kan være aktuelle. Nedenfor er noen alternativer nevnt. Det gjøres oppmerksom på at listen ikke er uttømmende.

ALTERNATIV:

Fellessarealet skal driftes og vedlikeholdes av Langfjordtun Velforening. Langfjordtun Velforening skal driftes og finansieres av andels- og seksjonseierne på de ulike eiendommer på utbyggingseiendommen.

Velforeningens ansvarsområde fremkommer av foreningens til enhver tid gjeldende vedtekter.

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til velområdet, herunder blant annet ved å forvalte og stå for den daglige drift og vedlikehold av områder og anlegg som skal driftes i fellesskap mellom medlemmene.

Den som til enhver tid er eier av en andel eller en seksjon på en av eiendommene er pliktig medlem av velforeningen. Dersom det er flere som er sameiere i en andel eller en seksjon er det kun ett pliktig medlemskap per andel eller seksjon. Dersom en fysisk eller juridisk person eier flere andeler eller seksjoner i tunene, er det knyttet ett pliktig medlemskap til hver andel eller seksjon. Medlemskapet

inntreffer og avsluttes automatisk ved kjøp og salg av andel eller seksjon og kan ikke avsluttes på annen måte enn ved salg.

ALTERNATIV:

Fellesarealet skal eies som et realsameie mellom de ulike eiendommer på utbyggingseiendommen og forvaltes av realsameiet etter realsameiets vedtekter.

ALTERNATIV:

Fellesarealet skal eies som et sameie mellom boligselskapene og eneboligtomter, og forvaltes av sameiet etter sameievedtekter.

1-4 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.

1-5 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

1-6 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 5 000.

(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. Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag,

institusjon, og sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2 (1).

(4) Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. brl. §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverk 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.

(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.

4-3 Enerett til fellesarealer

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet:

- Tildelt parkeringsplass i carport
- Tildelt sportsbod
- Plenareal i forkant av rekkehus

Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett.

4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det 1 parkeringsplass i carport til hver andelseier. Av disse ligger alle på borettslagets fellesareal.

(2) Alle 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.

(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.

(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.

(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, sikringsskap 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 oppstaking 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 unødig ulempe 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 andelseier. 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 finansieringsplanen av [....].

Følgende felleskostnader skal allikevel kun dekkes av andelseiere i leilighetsbygg som har nytte av heis og renhold av fellesarealer. Fordeling skjer etter areal:

- kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis
- kostnader til renhold av fellesarealer

(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 pantessikkerhet

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

6-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

(1) Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av fellesgjeld.

(2) Inngåelse av avtale om IN tilligger styret.

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 2 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.

8-2 Utbyggers rett til å sitte i styret i utbyggingsperioden

(1) Langfjordtunet AS har rett til å være representert i styret med en styreleder inntil alle byggene (dvs. både alle rekkehus og alle tre blokker med boliger) på utbyggingseiendommen er overlevert.

8-3 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 forretningsfører 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.

8-4 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.

8-5 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
- 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) Stemmelikhet 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.

Budsjett Langfjordtunet

			Beløp
Innkrevde felleskostnader			3 158 352
Styrehonorarer			30 000
Fellesstrøm			25 000
Vedlikehold bygg			50 000
Sommer og vintervedlikehold			50 000
Revisjon			7 000
Forretningsførerhonorar			66 500
Heis vedlikehold	Leiligheter		15 000
Serviceavtaler	Heis - leiligheter		30 000
	Brannalarm		11 000
	Hms system		5 000
Renhold	Leiligheter		30 000
Kostnader GF			3 000
Kontingent Bonord			5 700
Konsulenthonorar	IN ordning		6 000
Forskring			90 000
Sikringsfond			1 000
Eiendomsskatt			80 000
Vann og avløp og renovasjon			200 000
Bankgebyrer			3 000
Diverse			45 000
Sum			753 200
Renter 4,5%			2 100 599
Avdrag			255 776
Sum renter/avdrag			2 356 375
Resultat			48 777
Vedlikeholdsfond - avsetning			20 000
Overskudd			28 777

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenshet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 32	Kommune:	5605 Sør-Varanger
Adresse:		Grunnkrets:	205 Sandnes vest
Veiadresse:	Langfjordveien 13, gatenr 12750	Valgkrets:	14 Bjørnevatn og Sandnes
	9910 Bjørnevatn	Kirkesogn:	11080201 Sør-Varanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8683 Bjørnevatn

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	M1103 ldr.Banen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	17 974,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

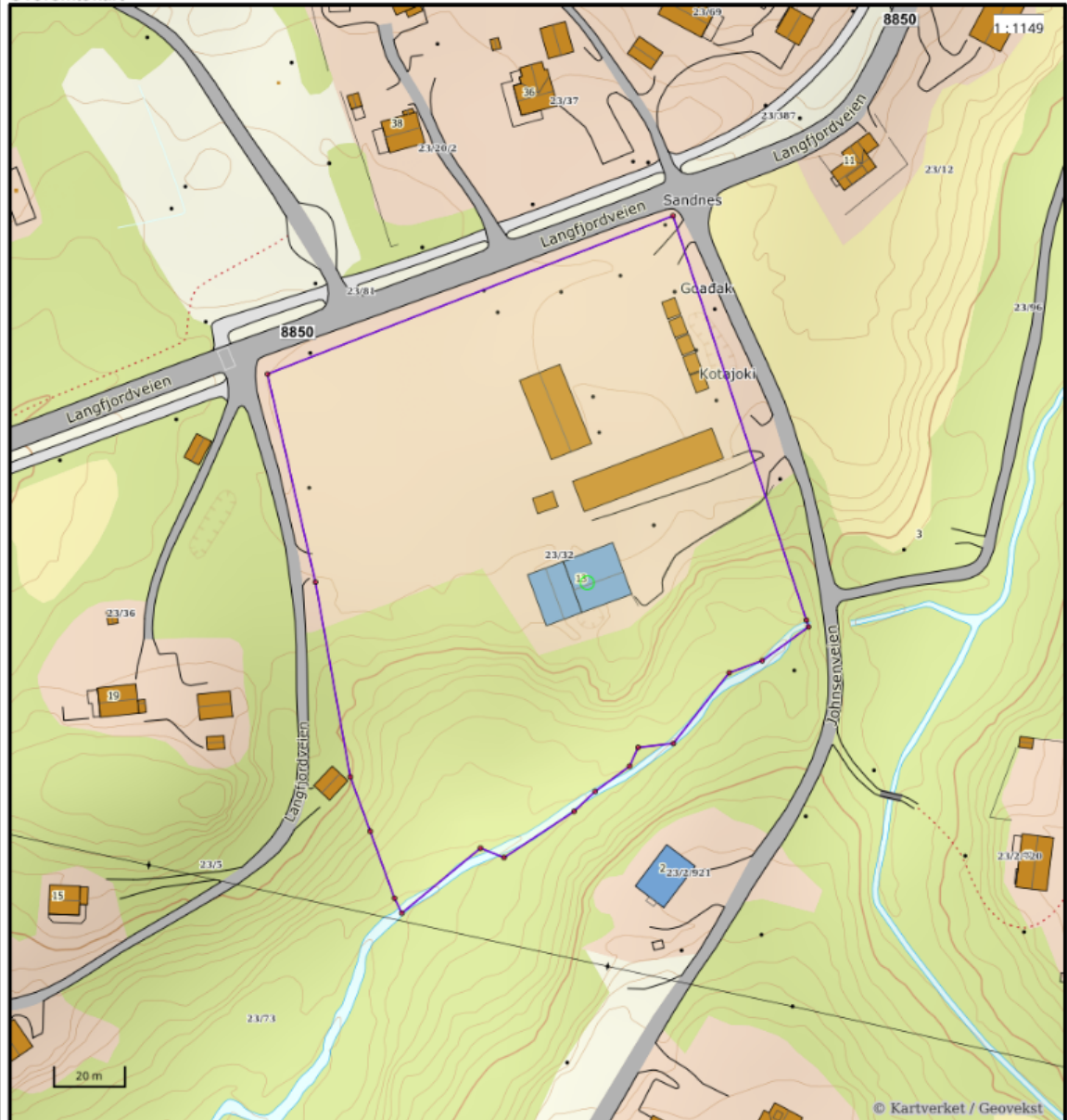
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5605/23/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5605/23/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	2030/23/20/5	0,0
			Mottaker	5605/23/1	0,0
			Mottaker	5605/23/3	0,0
			Mottaker	5605/23/4	0,0
			Mottaker	5605/23/5	0,0
			Mottaker	5605/23/10	0,0
			Mottaker	5605/23/11	0,0
			Mottaker	5605/23/12	0,0
			Mottaker	5605/23/14	0,0
			Mottaker	5605/23/15	0,0
			Mottaker	5605/23/18	0,0
			Mottaker	5605/23/19	0,0
			Mottaker	5605/23/20	0,0
			Mottaker	5605/23/20/2	0,0
			Mottaker	5605/23/23	0,0
			Mottaker	5605/23/24	0,0
			Mottaker	5605/23/25	0,0
			Mottaker	5605/23/27	0,0
			Mottaker	5605/23/28	0,0
			Mottaker	5605/23/30	0,0
			Mottaker	5605/23/31	0,0
			Mottaker	5605/23/32	0,0
			Mottaker	5605/23/36	0,0
			Mottaker	5605/23/37	0,0
			Mottaker	5605/23/43	0,0
			Mottaker	5605/23/47	0,0
			Mottaker	5605/23/48	0,0
			Mottaker	5605/23/49	0,0
			Mottaker	5605/23/51	0,0
			Mottaker	5605/23/52	0,0
			Mottaker	5605/23/52/1	0,0
			Mottaker	5605/23/52/4	0,0
			Mottaker	5605/23/54	0,0
			Mottaker	5605/23/56	0,0
			Mottaker	5605/23/57	0,0
			Mottaker	5605/23/58	0,0
			Mottaker	5605/23/68	0,0
			Mottaker	5605/23/69	0,0
			Mottaker	5605/23/70	0,0
			Mottaker	5605/23/72	0,0
			Mottaker	5605/23/73	0,0
			Mottaker	5605/23/77	0,0
			Mottaker	5605/23/331	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	5605/23/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5605/23/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Annen idrettsbygning (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC
Langfjordveien 13		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning		BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		350,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		350,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:	193082114					Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				350,0	350,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

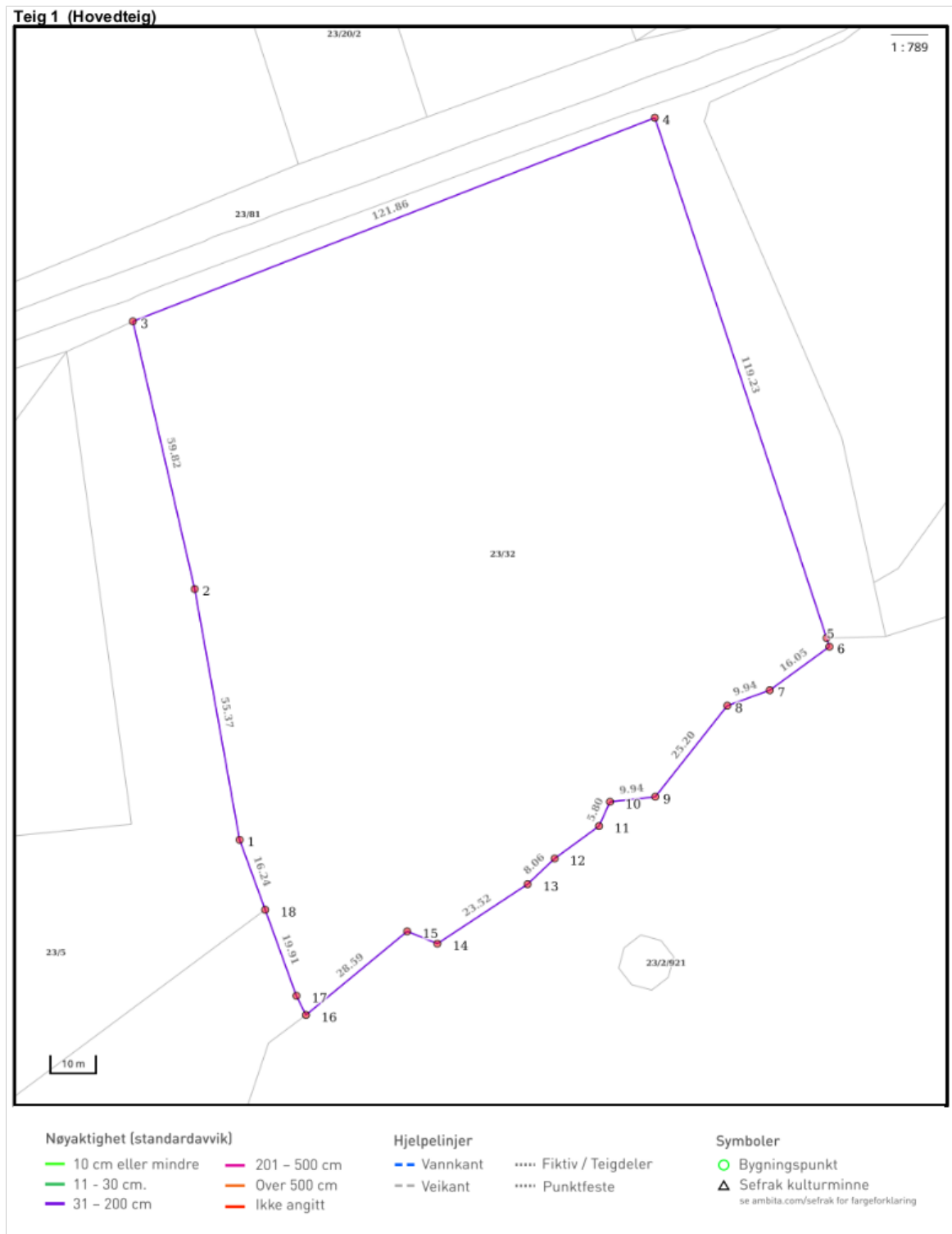
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Areal og koordinater**Areal:** 17 974,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 35**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 731 660,22	614 017,00	55,37m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 731 715,58	614 018,05	59,82m	Terrengmålt	36		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 731 775,38	614 016,35	121,86m	Terrengmålt	36		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 731 796,59	614 136,35	119,23m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 731 678,24	614 150,81	2,00m	Terrengmålt	36		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 731 676,26	614 151,06	16,05m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 731 669,51	614 136,50	9,94m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 731 668,01	614 126,67	25,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 731 651,68	614 107,48	9,94m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 731 652,51	614 097,57	5,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 731 647,76	614 094,25	11,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 731 642,74	614 083,38	8,06m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 731 638,45	614 076,56	23,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 731 629,58	614 054,78	7,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 731 633,45	614 048,85	28,59m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	7 731 619,94	614 023,65	4,70m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	7 731 624,48	614 022,42	19,91m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	7 731 644,17	614 019,47	16,24m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Langfjordveien 11

Nabolaget Sandnes - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandnes	8 min
Linje 11, 272	0.7 km
Kirkenes Høybuktnoen	10 min

Skoler

Sandnes og Bjørnevatn skole (1-10 kl.)	17 min
320 elever, 18 klasser	1.5 km
Kirkenes videregående skole	6 min
510 elever, 29 klasser	3.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

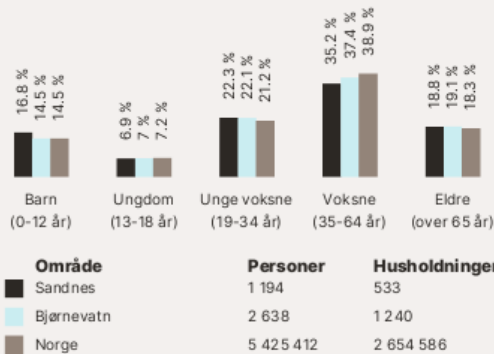


Kvalitet på skolene
Bra 64/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sandnes barnehage (1-5 år)	4 min
40 barn	0.3 km
Rallaren barnehage (1-5 år)	21 min
51 barn	1.9 km
Villaveien naturbarnehage (1-5 år)	6 min
41 barn	3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Sandnes Kirkenes	10 min
Post i butikk	0.9 km
Kiwi Hesseng	5 min

Primære transportmidler

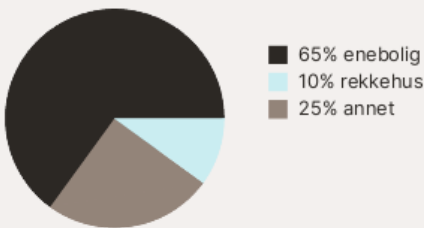
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Trafikk
Lite trafikk 82/100
-  Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

-  Sentralidrettsanlegget
Fotball 8 min 
0.5 km
-  Sandnes skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 12 min 
1 km
-  EVO Kirkenes-Hesseng 6 min 
-  Feel24 Kirkenes 13 min 

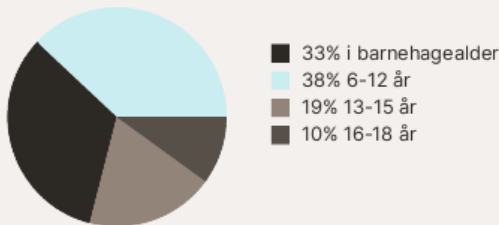
Boligmasse



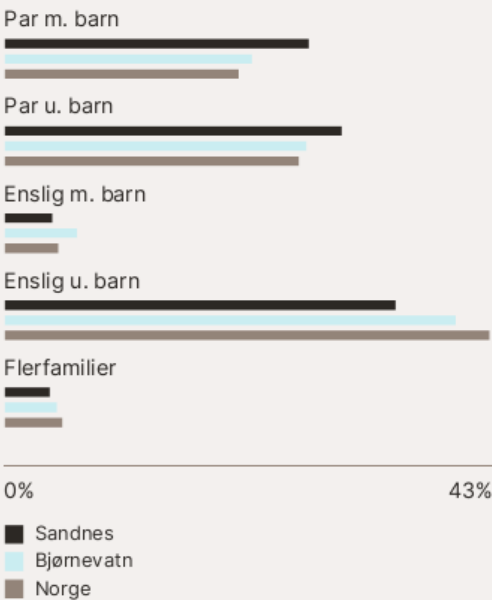
Varer/Tjenester

-  AMFI Kirkenes 12 min 
-  Vitusapotek Kirkenes Handelspark 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

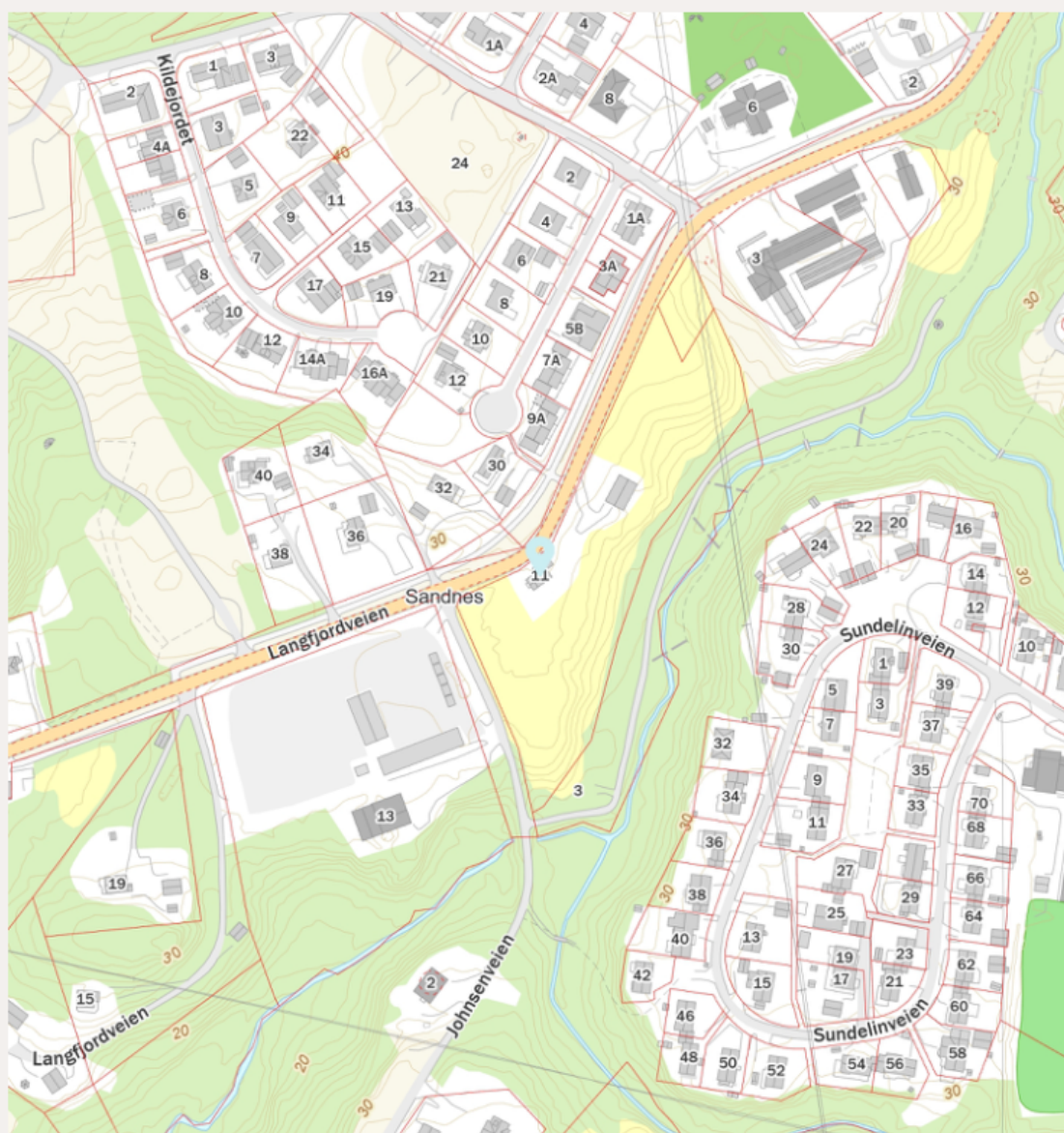
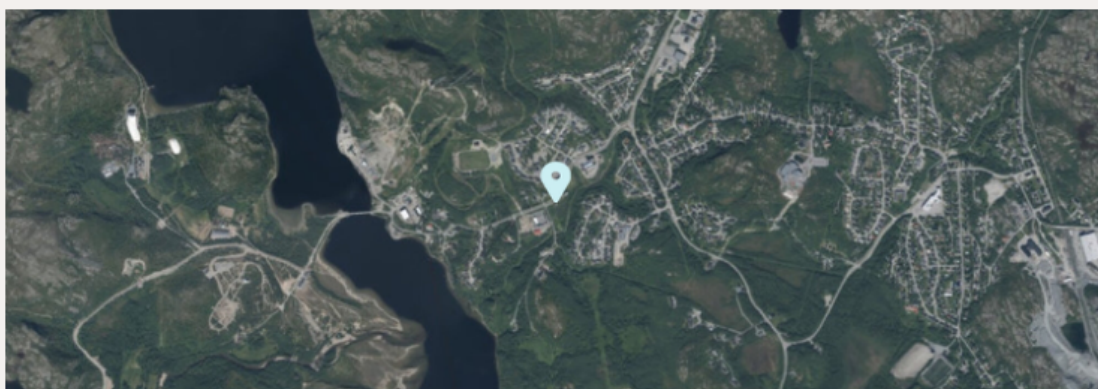


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

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

Langfjordtunet. Oppdragsnr. 89260026

Gnr. 23, Bnr. 32, Sør-varanger kommune.

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

Beløp med bokstaver: _____

EVENTUELLE FORBEHOLD

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

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

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

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

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

FINANSIERINGSPLAN:

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

Jeg ønsker:

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

Kjøper(e)

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

