

Komsalia rekkehus

8 moderne boenheter
med carport og høy bokvalitet



Innhold

5

Velkommen til Komsalia

6

Nøkkelinformasjon

15

Plantegninger

26

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Komsalia

Nytt boligprosjekt på Komsalia

8 moderne boenheter med carport og høy bokvalitet

Komsalia

Eieform

Eierseksjon



Kontakt våre meglere

Advanti & Partners, Alta



Daniel André Adamsen

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF

950 26 764

adamsen@advanti.no



Mia Benedicte Lund

Eiendomsmegler MNEF /
Fagansvarlig

414 52 078

lund@advanti.no

**& ADVANTI
PARTNERS**

Postboks 1288, 9505 Alta

Komsalia

Familievennlig boligprosjekt



Naturskjønt område med turområder og skiløype like i nærheten



Alle boligene får terrasse med glassrekkve



Ekstra stor takhøyde for et
luftig preg









Prisliste

	Type	Tot BRA	Totalpris	Etasje	Plas- sering	BRA-i	Pris	BRA-e (utebod + carport)	TBA	Sov	Dok. Avg	Eta- blering sameie	Om- kost- ninger	Est. felles- kostnad pr. mnd.
36	B	108	6 698 000	1-2	Ende	86,4	6 674 980	21,1	24	3	9670	12000	1350	1728
38	C	86	4 998 000	1	Midt	64,6	4 977 430	21,1	14	2	7220	12000	1350	1292
40	D	86	5 298 000	2	Midt	64,6	5 277 430	21,1	13,6	2	7220	12000	1350	1292
42	B	108	6 298 000	1-2	Midt	86,4	6 274 980	21,1	24	3	9670	12000	1350	1728
44	C	86	4 898 000	1	Midt	64,6	4 877 430	21,1	14	2	7220	12000	1350	1292
46	D	86	5 198 000	2	Midt	64,6	5 177 430	21,1	13,6	2	7220	12000	1350	1292
48	B	108	6 198 000	1-2	Midt	86,4	6 174 980	21,1	24	3	9670	12000	1350	1728
50	A	136	7 998 000	1-2	Ende	114,8	7 971 780	21,1	33,2	3 (4)	12870	12000	1350	2296

Total BRA inkluderer utebod og carport

BRA- i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten

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

BRA-b er areal av innglasset balkong

TBA er arealet av åpne balkonger



Plantegninger

Boliger med nærhet til både sentrum og natur



Boligene har gangavstand til Alta sentrum

Erik Loranges vei 36

Boligtype B (ende)

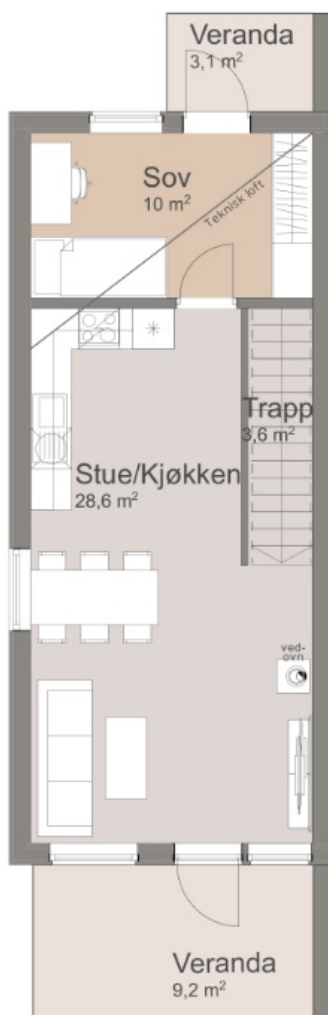
Plan 1-2

BRA-i 86,4 m²
BRA-e 21,1 m²
TBA 24,0 m²
SUM BRA 107,5 m²

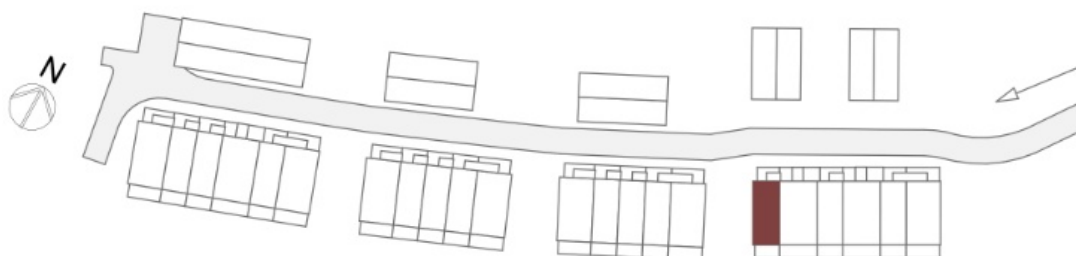
1. Etasje 43,2 m²
2. Etasje 43,2 m²



1. Etasje



2. Etasje

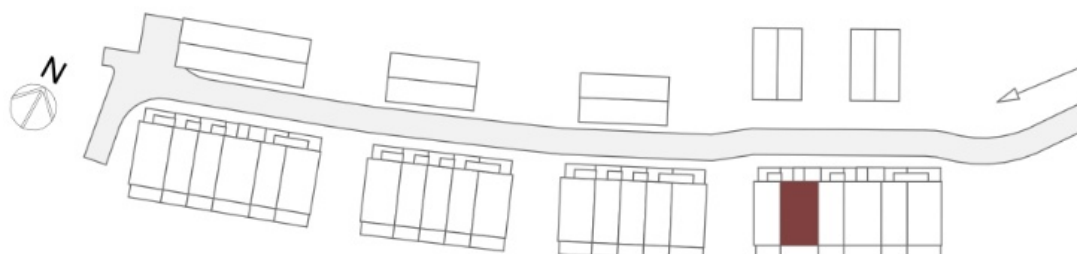
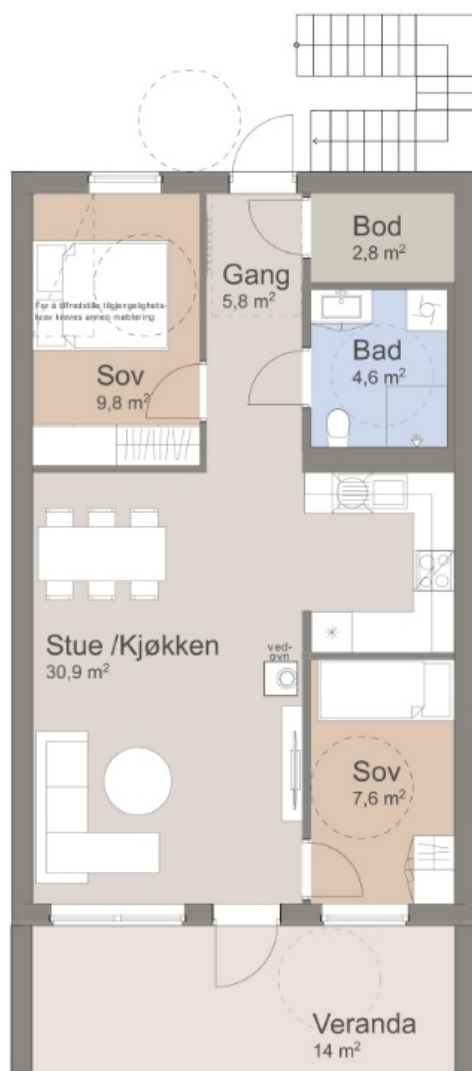


Erik Loranges vei 38

Boligtype C

BRA-i	64,6 m ²
BRA-e	21,1 m ²
TBA	14,0 m ²
SUM BRA	85,7 m ²

Plan 1

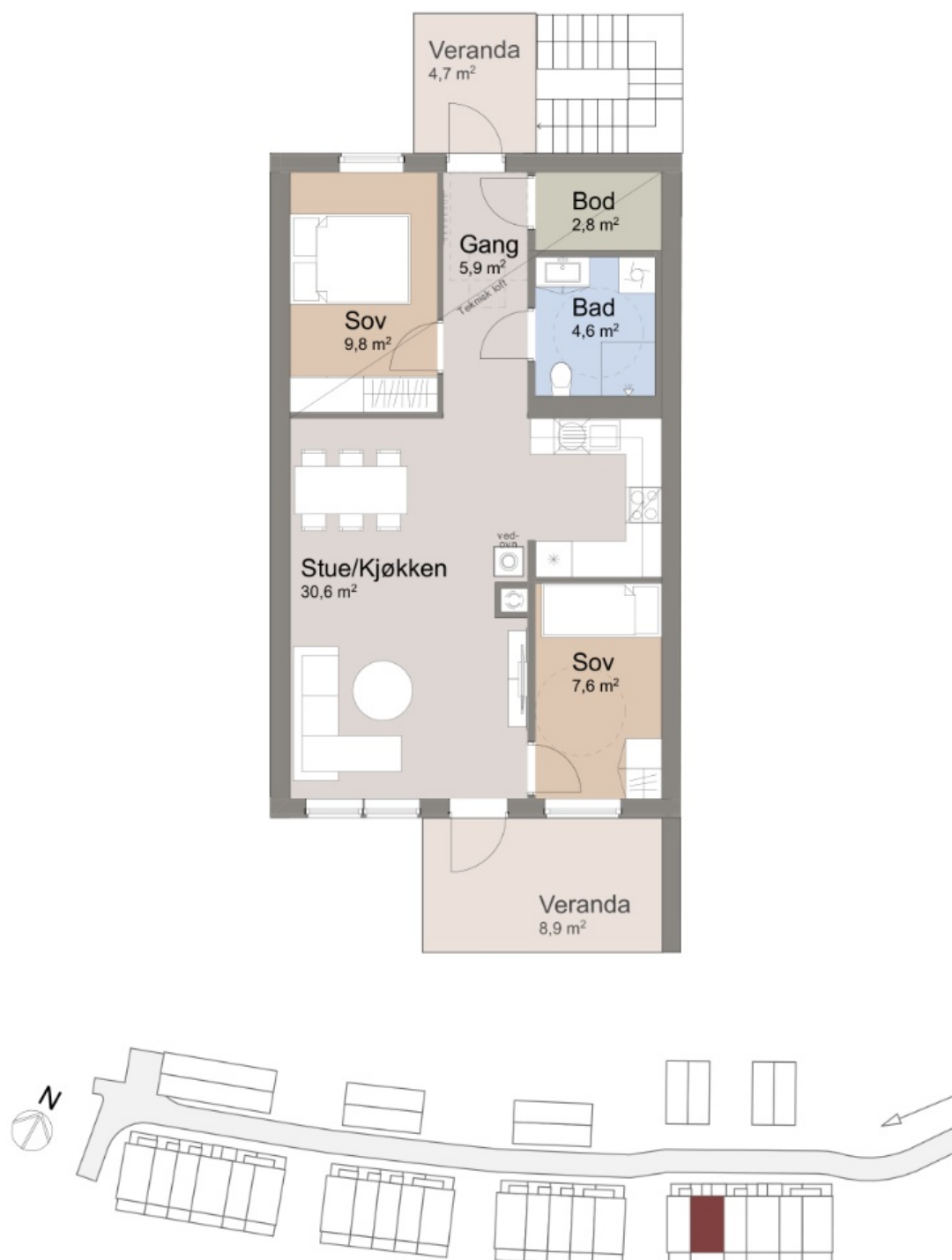


Erik Loranges vei 40

Boligtype D

BRA-i	64,6 m ²
BRA-e	21,1 m ²
TBA	14,0 m ²
SUM BRA	85,7 m ²

Plan 2



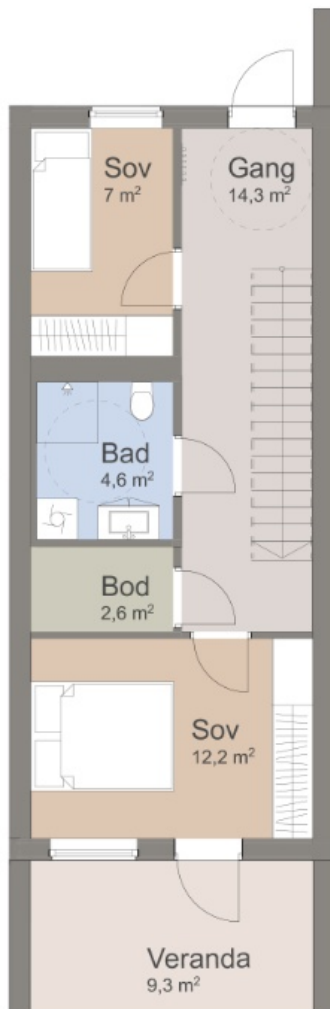
Erik Loranges vei 42

Boligtype B

Plan 1-2

BRA-i 86,4 m²
BRA-e 21,1 m²
TBA 24,0 m²
SUM BRA 107,5 m²

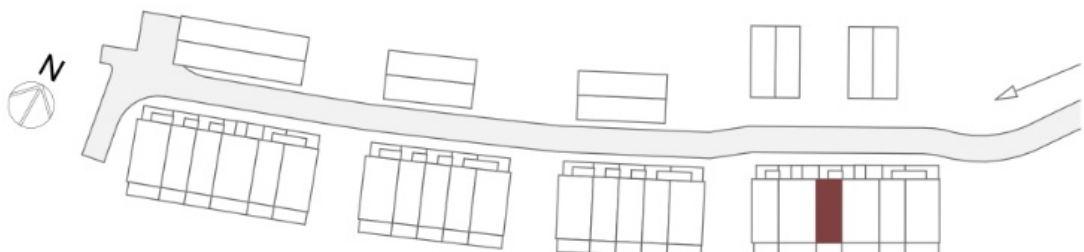
1. Etasje 43,2 m²
2. Etasje 43,2 m²



1. Etasje



2. Etasje

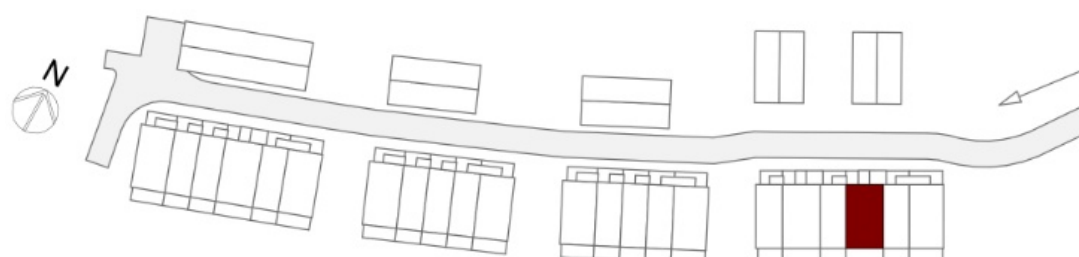
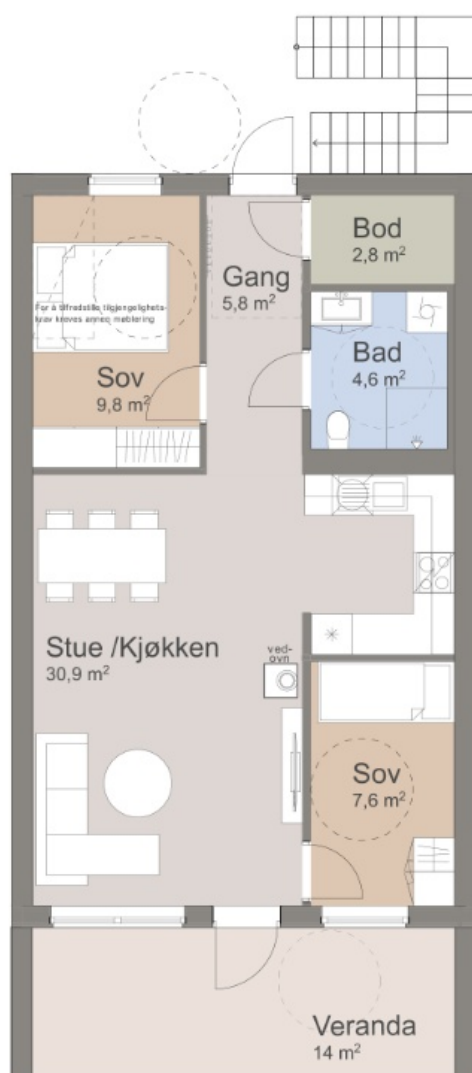


Erik Loranges vei 44

Boligtype C

BRA-i	64,6 m ²
BRA-e	21,1 m ²
TBA	14,0 m ²
SUM BRA	85,7 m ²

Plan 1

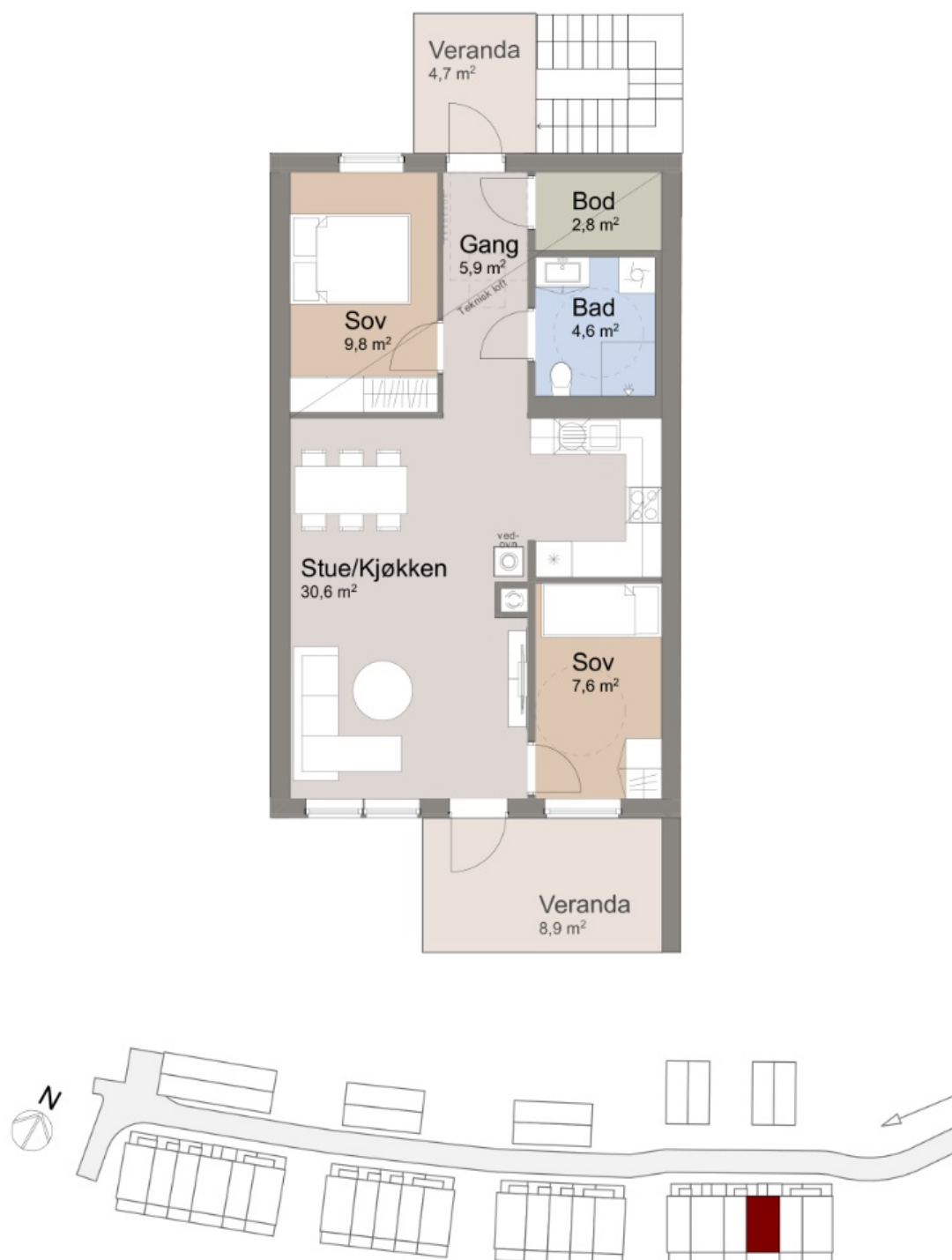


Erik Loranges vei 46

Boligtype D

BRA-i	64,6 m ²
BRA-e	21,1 m ²
TBA	14,0 m ²
SUM BRA	85,7 m ²

Plan 2



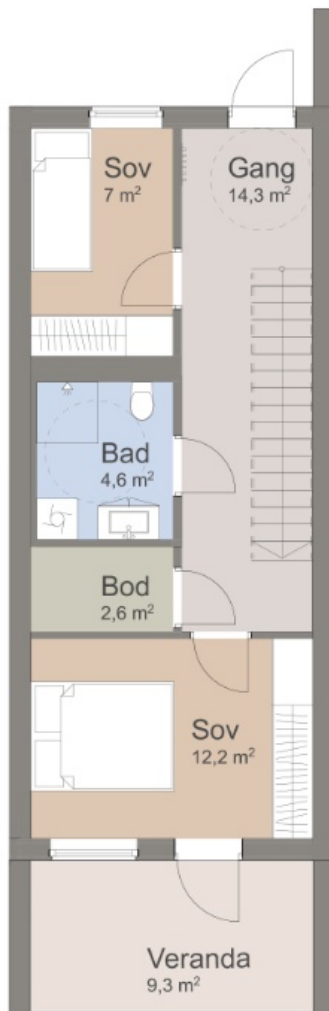
Erik Loranges vei 48

Boligtype B

Plan 1-2

BRA-i 86,4 m²
BRA-e 21,1 m²
TBA 24,0 m²
SUM BRA 107,5 m²

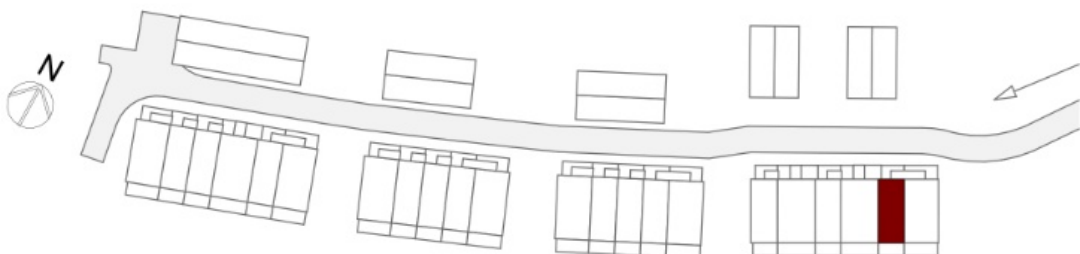
1. Etasje 43,2 m²
2. Etasje 43,2 m²



1. Etasje



2. Etasje



Erik Loranges vei 50

Boligtype A (høyre)

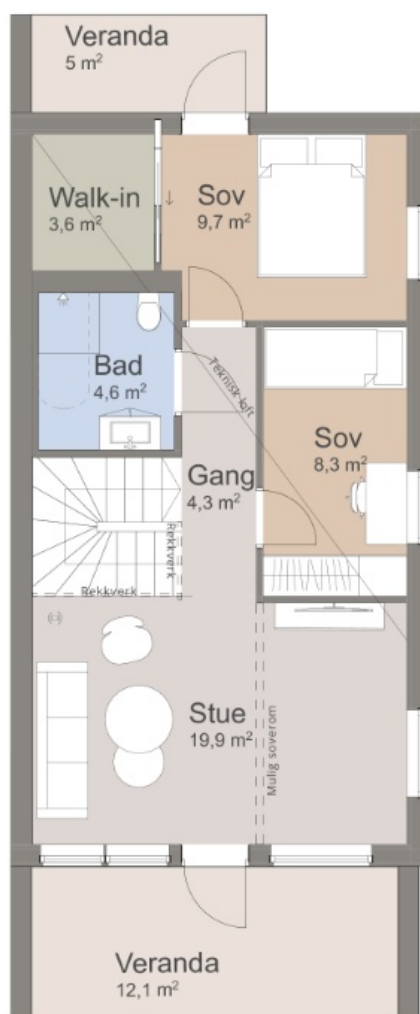
Plan 1-2

BRA-i 114,8 m²
BRA-e 21,1 m²
TBA 33,2 m²
SUM BRA 135,9 m²

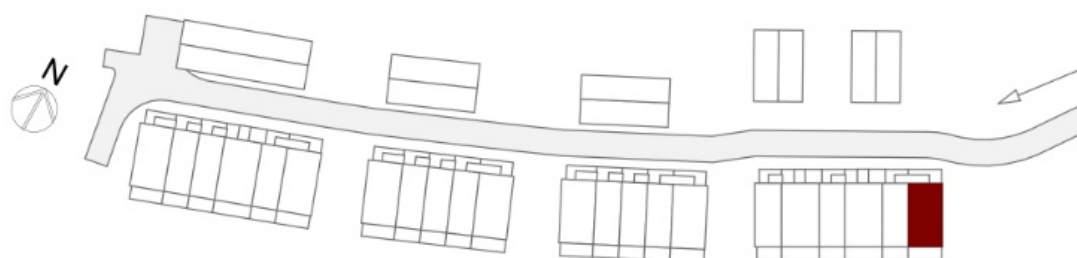
1. Etasje 57,4 m²
2. Etasje 57,4 m²



1. Etasje



2. Etasje





Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Komsalia Rekkehus - Pris fra kr. 4 877 430,- til kr. 7 971 780,-.
Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 4 898 000,- til kr. 7 998 000,-.

Selger: Lilla Komsa Utvikling AS.

Eiendomstype: Leilighet.
Eierform: Eierseksjon.

BRA-i fra 64,6 til 114,8.
Antall soverom fra 1 til 3 (mulighet for 4 soverom i største bolig)
Etasjer: 1-2.
Tomt: Tomteareal etter fradeling vil bli ca. 8395 kvm.
Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles festet tomt for sameiet.

Matrikkel:
1/1 av gnr. 29, bnr. 1 i Altakommune.
Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Advanti & Partners, Alta, Advanti & Partners Alta AS, org. nr. 924 546 840.
Ansvarlig megler er Daniel André Adamsen, tlf. +47 95 02 67 64. Mail: adamsen@advanti.no.
Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.
Oppdragsnummer: 89260029.

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Drømmer du om en ny og moderne bolig med naturen rett utenfor døren? Komsalia Rekkehus er et familievennlig boligprosjekt med attraktiv beliggenhet, hvor første byggetrinn består av 8 boenheter organisert som et boligsameie.

Prosjektet tilbyr varierte boligtyper: 4 enheter på 64,6 kvm BRA-i over ett plan, 3 enheter på 86,4 kvm BRA-i over to plan, samt én romslig bolig på 114,8 kvm BRA-i over to plan med mulighet for 4 soverom. Alle boligene leveres med carport og praktisk utebod.

Eiendommen ligger flott til med umiddelbar nærhet til tur- og rekreasjonsområder og skiløyper rett utenfor døren. Samtidig er det gangavstand til barnehage, skole, butikker, idrettsanlegg og Alta sentrum, noe

som gir en enkel og velfungerende hverdag. Boligene oppføres etter TEK17-standard og leveres med 5 års garanti. Prosjektet er utviklet med fokus på god bokvalitet og funksjonelle løsninger, og bygges av entreprenør Geir Svendsen, som sikrer solid kvalitet og et profesjonelt resultat.

Fremdrift

Boligene forventes klar til overtagelse Q4/2027, forutsatt oppstart Q4/2026. Oversittelse av antatt overtagelsestidspunkt gir ikke nødvendigvis rett til døgnmulkt.

Beliggenhet

Komsalia byr på en unik kombinasjon av naturnær ro og sentral beliggenhet - med kort vei til alt Alta har å tilby. Midt i sentrum finner du badeland, kino, bibliotek, treningssenter og Nordlyskatedralen, samt kjøpesentrene Parksenteret, Amfi Alta og Handelsparken med rundt 90 butikker. Alta kalles «15-minuttersbyen» - her er det sjelden mer enn et kvarter til alt fra alpinbakke, snøscooterløyper og flotte turområder til flyplass, shopping eller kulturopplevelser. Friluftsliv, jakt og fiske er alltid innen rekkevidde. Byen har et rikt idretts- og foreningsliv, og dugnadsånden står sterkt - uansett hvilken bydel du velger å kalle ditt hjem.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Standard

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

Byggemåte & leveranse

Standard

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

Byggemåte & leveranse

Leveransebeskrivelse

FDV-dokumentasjon og opplæring

Leveres elektronisk ved overtakelse av boenhet og opplæring gis.

21 GRUNN OG FUNDAMENTER

Byggene vil bli fundamentert på fjellgrunn.

22 BÆRESYSTEM

Tre bæresystem med fundamentering gulv på grunn, mur og påler

23 YTTERVEGGER

Rekkehus

Ytterveggene med bindingsverk av tre med isolasjon.

Utvendig kledning av trepanel.

Overflater

Utvendig: Trekledning beiset eller vedlikeholdsredusert

Innvendig: Kombinasjon av slette malte gipsvegger, ferdigmalte plater og tre overflater

Vinduer og utvendige dører

Vinduer og utvendig dører leveres i tre med standard RAL farge fra produsent utvendig og hvit innvendig

Foring og listverk

Foring og listverk leveres i farge klassik hvit (NCS S0500-N). Alle vinduer og dører leveres med foring og listverk av tre foruten om stue som leveres listefritt. Std taklister av tre i himling. Gulvlist i eik alle rom utenom bad og bod med VVB. Generelt gjelder for alt listverk; leveres med synlige dykkerthull

Uteboder carport

Vegger bygges av uisolerte bindingsverk av tre med ett lag kledning på en side. Dør av enkel type i tre med lås. 1 stk sykkelparkering i utebod.

24 INNERVEGGER

Boenhetsskillevegger

Delvegger mellom boenheter utføres som doble lydvegger av tre, mineralull og gipsplater

Lett- og bærevegger

Lette innervegger bygges av isolert bindingsverk av tre med ett lag plater eller panel på hver side.

Innvendige dører

Slett kompakt innerdør i farge klassik hvit (NCS S0500-N)

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

Overflater

Innvendig: slette vegger med innslag av tre i stue Badene flislegges

Bod med VVB våtromsbelegg med oppbrett og veggplater

25 DEKKER

Dekker i rekkehus

Utføres som gulv på grunn og/eller tre bjelkelag. Lyd-konstruksjon i horisontaldelte rekkehus.

Dekker i utebod carport

Ubehandlet betonggulv

Overflater i rekkehus

Klikkvinyl i alle rom utenom bad og bod med VVB. Bad fliser med sklihemmende effekt. Bod med VVB våtromsbelegg. Himlinger i ferdigmalte plater 60x120

26 YTTERTAK

Takkonstruksjon

Taksperrer med skråhimling i stue/kjøkken og A-takstoler med teknisk loft som kan anvendes til oppbevaring og tekniske installasjoner. Tak tekkes med stålplatetak eller asfalttekking/folie. Utvendig taknedløp fra tak. Snøfanger på endetak. Takstige iht regelverk/krav og flyttbar stige for tilkomst.

27 FAST INVENTAR

Kjøkken

Kjøkken i boenheter leveres og monteres iht. plantegning inkl. ventilator over komfyr. Integreerte hvitevarer medtatt. Er mulig å gjøre personlige tilvalg og endringer

Garderobe

Garderobeskap av typen kombigarderobe 1,0 meter per soveplass.

Ildsted

Hver boenhet får 1 stk vedovn med pipe ferdig montert

28 TRAPPER OG VERANDAER

Innvendige trapper

Lukket trapp med trinn av tre

Utvendige trapper

Åpen trapp av konstruksjonsvirke trykkimpregnert tre eller stål

Verandaer

Overflate: Impregnerte terrassebord

Verandaer på nord-side får drypp beskyttelse imellom 1-2 etg og rekkverk av tre med bord/spile kledning.

Verandaer på sør-side får drypp beskyttelse imellom 1-2 etg og rekkverk av glass.

31 SANITÆRANLEGG

VVS Installasjoner

Egen varmtvannsbereder i hver boenhet.

Sanitærutstyr, badersinnredning og dusjhjørne monteres iht. arkitektens tegning. Det benyttes veggmonterte WC. Badersinnredning 80cm med to skuffer og speil. 90x90 dusjvegger.

Andre installasjoner:

I tillegg til utstyr vist på arkitekttegninger skal det være 2 utvendige frostfrie slangekraner på hvert rekkehus.

36 LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Hver boenhet skal ha eget balansert

luftbehandlingsanlegg. Kjøkkenhette avtrekk fra kjøkkenhette ansluttes aggregat eller eget utkast yttervegg

4 ELEKTROTEKNISKE ARBEIDER

Det skal tilrettelegges for eget anlegg til elbil lading. Etablering av kabling og lader utføres selv, typisk igjennom felles avtale for sameie/borettslag med eksempelvis Alut.

43 LAVSPENT FORSYNING

Komplett elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Installasjonen omfatter sikringsskap med nødvendige kurser, skjult anlegg med føringsveier, stikkontakter og belysning. Det leveres opplegg for oppvarming. Anlegget inkluderer jordingssystem og overspenningsvern. Sluttkontroll og dokumentasjon med samsvarserklæring inngår

44 LYS

Innvendig belysning

I tillegg til krav i gjeldende el-forskrift skal følgende installeres:

Boligtype A:

I himling monteres innfelte spotter i entre, gang, stue/kjøkken og bad. Skrå himling i deler av loftstue med spottskinne eller innfelte spotter

Boligtype B:

I himling monteres innfelte spotter i entre, gang og bad. Skrå himling i stue/kjøkken med spottskinne eller innfelte spotter

Boligtype C:

I himling monteres innfelte spotter i gang og bad. Himling i stue/kjøkken med spottskinne

Boligtype D:

I himling monteres innfelte spotter i gang og bad. Stue/kjøkken med spottskinne

Generelt alle boenheter:

Bod, walk-in og soverom får takarmatur. Under kjøkken overskap monteres det dim bar Led stripe

Utvendig belysning

Vegg-armatur ved inngang og balkong/terrasse

Carport og utebod

Carport får tak-armatur og hver enkelt utebod

45 ELVARME

Bolig type A, B og D (Ark tegning):

Panelovner på stue/kjøkken, kontor, bod og alle soverom.

Bad og entre får gulvvarme

Bolig type C (Ark tegning):

Panelovn på bod og alle soverom.

Stue/kjøkken, bad og entre får gulvvarme[RS1]

5 TELE OG ALARMANLEGG

52 INTEGRERT KOMMUNIKASJON

WIFI-anlegget installeres med modem i boden og et LAN-punkt ved TV i stuen. NEK 700 gjelder ikke.

54 ALARM- OG SIGNALSYSTEMER

Ringeklokke til ytterdør

Det leveres og monteres brannalarm

Kjøkken utstyres med komfyrvakt.[RS2]

7 UTOMHUS

70 Generelt

Det opparbeides uteoppholds- og lekeområder, parkering og avfallsplasser.

[RS1]Må taes en vurdering

[RS2]Vet ikke hva krav og hvilken spesifisering som skal brukes

Priser

Kjøpesum for den enkelte leilighet fremkommer av prisliste samt nettside komsalia.no

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 12.000,- Startkapital sameie

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

Totalpris inkludert omkostninger

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 4 898 000,- til kr. 7 998 000,-.

Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtakelse:

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

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger,

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

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

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

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst.

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

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

enhver kjøpsbekreftelse.

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

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 64,6 kvm. til ca. 114,8 kvm.

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

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

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

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

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

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

Tomt

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 8395 kvm. Hjemmelshaver for tomten er Finnmarkseiendommen, og det betales festeavgift gjennom månedlige felleskostnader.

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

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

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass til hver boenhet i carport. Det skal tilrettelegges for eget anlegg til elbil lading. Etablering av kabling og lader utføres selv, typisk igjennom felles avtale for sameie/borettslag med eksempelvis Alut.

Boder

Det medfølger én utebod per bolig. Boden er plassert i carport.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Hver boenhet får 1 stk vedovn med pipe ferdig montert.

Bolig type A, B og D):

Panelovner på stue/kjøkken, kontor, bod og alle soverom. Bad og entre får gulvvarme.

Bolig type C (Ark tegning):

Panelovn på bod og alle soverom. Stue/kjøkken, bad og entre får gulvvarme.

TV & bredbånd

WIFI-anlegget installeres med modem i boden og et LAN-punkt ved TV i stuen. NEK 700 gjelder ikke.

Forretningsfører

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

Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme i forbindelse med ferdigstillelse av

prosjektet, kommunale vedtak el. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Ytterligere endringer kan fremmes av seksjonseierne iht vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøtet.

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

Sameiet

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

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

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

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

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forstående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven 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 eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Boligen er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

Felleskostnader

Stipulerte felleskostnader utgjør fra kr 1292,- til kr 2296,- per måned for de ulike seksjonene. Sameiet kan vedta endringer i årlig felleskostnadsbudsjett, og kjøper aksepterer dette.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter for fellesarealer

- Regnskap og revisjon
- Øvrige forvaltningstjenester
- Styrehonnør
- Felles vann og strømudgifter
- Bygningsforsikring
- Rengjøring
- Løpende vedlikehold og reparasjoner
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Belysning
- Snørydding
- Hagestell

Felleskostnadene fordeles etter avtalt fordelingsnøkkel.

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

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

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

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

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

Huseierforening (velforening)

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

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

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

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

Leverandøravtaler

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

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

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

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Seksjonene er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt.

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf.

bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

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

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene, og faktureres direkte fra Alta kommune. Det er stipulert 15-20.000,- pr år med dagens satser. Endringer i kommunale gebyrer kan forekomme.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Faste løpende kostnader

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

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Erik Lorange's vei.

gnr. 29, bnr. 1 i Alta kommune. Prosjekttomten vil bli fradelte og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og

offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Avfallssug & avfallshåndtering

/valg/ I henhold til reguleringsplan for området skal boligene tilknyttet stasjonært avfallssug. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

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:

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

Prosjektet er forventet å være i energiklasse A eller B. 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 ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

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

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

Adgang til utleie

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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 60-70 % av total verdi for boligene i dette prosjektet/byggetrinnet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 31.desember 2027.

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 står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

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

påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er kvartal Q4/2027, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Senest åtte 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.

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

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

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

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

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

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 sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

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

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

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

Videresalg av kontraktsposisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Endring av kontraktspart

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

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

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

Avbestilling

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

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

Elektronisk kommunikasjon

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

Salgsoppgave

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

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse
- 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 budgiverens 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 eierseksjoner

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

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

Garantier

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

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

Forsinkelse 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 Daniel André Adamsen / +47 95 02 67 64 / adamsen@advanti.no / Advanti & Partners, Alta.

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 eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. dato: 20.06.2026

Tekniske dokumenter

REKKE 1

Erik Lorange's vei 36

Bolig B

SUM BRA 107,5 m²
BRA-I 86,4 m²
TBA 24,0 m²
BRA-e 21,1 m²

Erik Lorange's vei 40

Bolig D

SUM BRA 85,7 m²
BRA-I 64,6 m²
TBA 13,6 m²
BRA-e 21,1 m²

Erik Lorange's vei 42

Bolig B

SUM BRA 107,5 m²
BRA-I 86,4 m²
TBA 24,0 m²
BRA-e 21,1 m²

Erik Lorange's vei 46

Bolig D

SUM BRA 85,7 m²
BRA-I 64,6 m²
TBA 13,6 m²
BRA-e 21,1 m²

Erik Lorange's vei 48

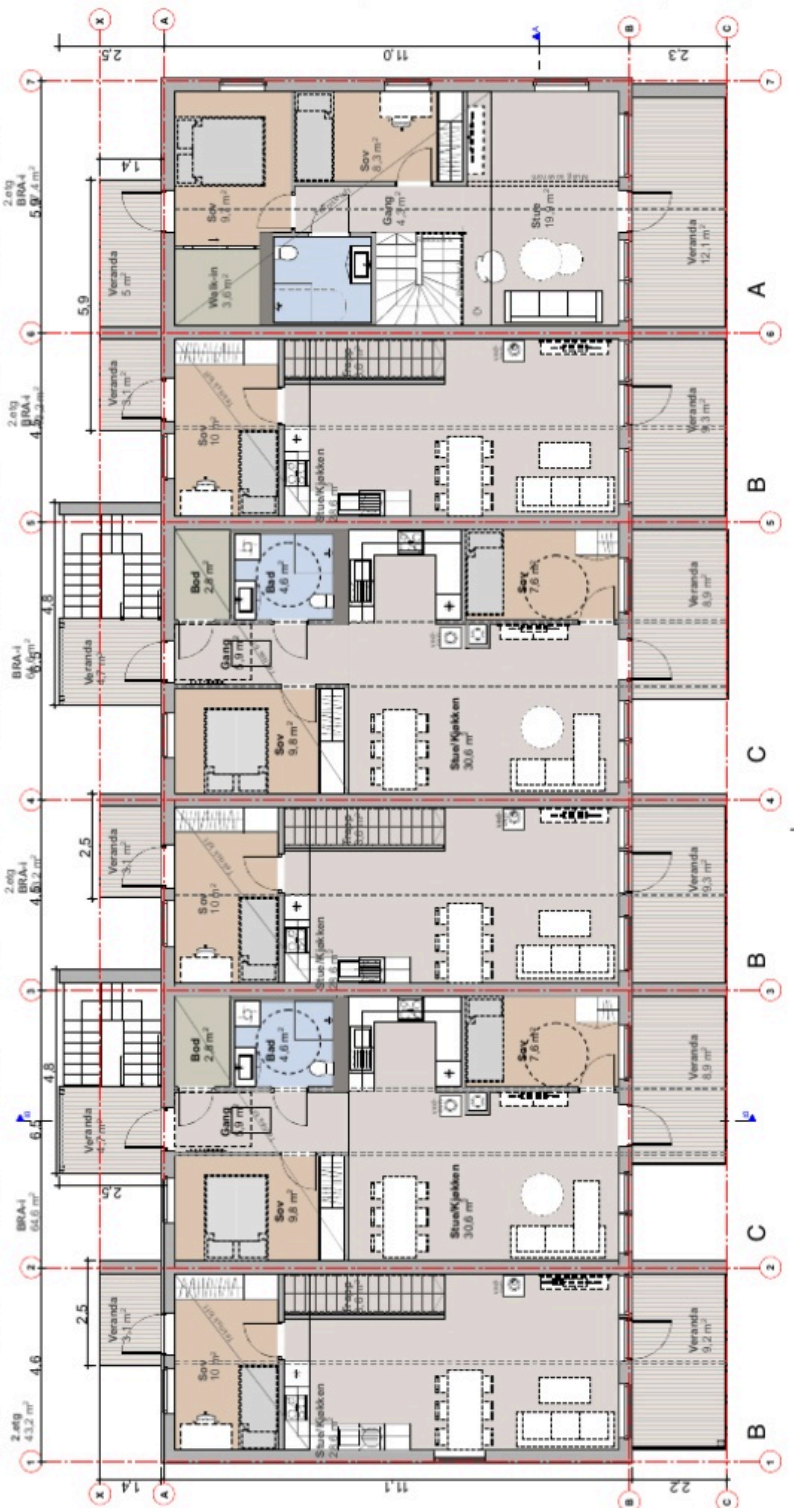
Bolig B

SUM BRA 107,5 m²
BRA-I 86,4 m²
TBA 24,0 m²
BRA-e 21,1 m²

Erik Lorange's vei 50

Bolig A

SUM BRA 135,9 m²
BRA-I 114,8 m²
TBA 33,2 m²
BRA-e 21,1 m²



250048 AP102-1



Konsultant: BSR1
Konsultant: BSR1
Konsultant: BSR1

Plan 2. etasje Rekke 1

Rev. 01	05.12.025
Rev. 02	05.12.025
Rev. 03	05.12.025
Rev. 04	05.12.025
Rev. 05	05.12.025
Rev. 06	05.12.025
Rev. 07	05.12.025
Rev. 08	05.12.025
Rev. 09	05.12.025
Rev. 10	05.12.025
Rev. 11	05.12.025
Rev. 12	05.12.025
Rev. 13	05.12.025
Rev. 14	05.12.025
Rev. 15	05.12.025
Rev. 16	05.12.025
Rev. 17	05.12.025
Rev. 18	05.12.025
Rev. 19	05.12.025
Rev. 20	05.12.025
Rev. 21	05.12.025
Rev. 22	05.12.025
Rev. 23	05.12.025
Rev. 24	05.12.025
Rev. 25	05.12.025
Rev. 26	05.12.025
Rev. 27	05.12.025
Rev. 28	05.12.025
Rev. 29	05.12.025
Rev. 30	05.12.025
Rev. 31	05.12.025
Rev. 32	05.12.025
Rev. 33	05.12.025
Rev. 34	05.12.025
Rev. 35	05.12.025
Rev. 36	05.12.025
Rev. 37	05.12.025
Rev. 38	05.12.025
Rev. 39	05.12.025
Rev. 40	05.12.025
Rev. 41	05.12.025
Rev. 42	05.12.025
Rev. 43	05.12.025
Rev. 44	05.12.025
Rev. 45	05.12.025
Rev. 46	05.12.025
Rev. 47	05.12.025
Rev. 48	05.12.025
Rev. 49	05.12.025
Rev. 50	05.12.025
Rev. 51	05.12.025
Rev. 52	05.12.025
Rev. 53	05.12.025
Rev. 54	05.12.025
Rev. 55	05.12.025
Rev. 56	05.12.025
Rev. 57	05.12.025
Rev. 58	05.12.025
Rev. 59	05.12.025
Rev. 60	05.12.025
Rev. 61	05.12.025
Rev. 62	05.12.025
Rev. 63	05.12.025
Rev. 64	05.12.025
Rev. 65	05.12.025
Rev. 66	05.12.025
Rev. 67	05.12.025
Rev. 68	05.12.025
Rev. 69	05.12.025
Rev. 70	05.12.025
Rev. 71	05.12.025
Rev. 72	05.12.025
Rev. 73	05.12.025
Rev. 74	05.12.025
Rev. 75	05.12.025
Rev. 76	05.12.025
Rev. 77	05.12.025
Rev. 78	05.12.025
Rev. 79	05.12.025
Rev. 80	05.12.025
Rev. 81	05.12.025
Rev. 82	05.12.025
Rev. 83	05.12.025
Rev. 84	05.12.025
Rev. 85	05.12.025
Rev. 86	05.12.025
Rev. 87	05.12.025
Rev. 88	05.12.025
Rev. 89	05.12.025
Rev. 90	05.12.025
Rev. 91	05.12.025
Rev. 92	05.12.025
Rev. 93	05.12.025
Rev. 94	05.12.025
Rev. 95	05.12.025
Rev. 96	05.12.025
Rev. 97	05.12.025
Rev. 98	05.12.025
Rev. 99	05.12.025
Rev. 100	05.12.025

250048 AP102-1

X 7767700

X 7767600

X 7767500

Y 358100



Alta kommune

Kommun.nr.: 2012
 Postadresse: Postboks 1403
 Postnr./-sted: 9506 ALTA
 Telefon: 78 45 50 00
 Telefax: 78 45 50 11
 E-post: postmottak@alta.kommune.no
 Webadresse: <http://www.alta.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

0310 Grunnkart

Gårdsnr: 29 Adresse: Erik Løranges Vei 2
 Bruksnr: 1 Dato: 08.06.2026
 Festenr: Koordinatsystem: Euref89 sone 35
 Seksjonsnr: Målestokk: 1:1000

Eiendomskart, kvalitet

— Grense ≤ 10 cm
 — Grense ≤ 30 cm
 — Grense < 200 cm
 — Grense < 500 cm
 — Grense ≥ 500 cm

VA-ledning

— VL
 — OV
 — SP

○ Kum

□ Sluk

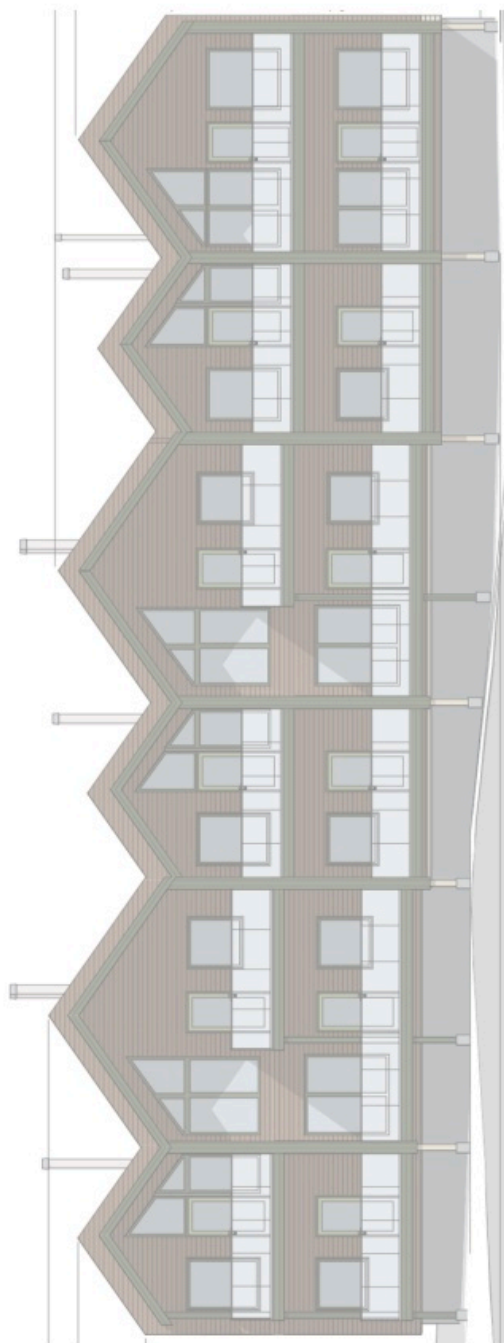


NB: Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige. Kommunen deler ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet.



Situasjonskart, datert
 08.06.2026
 Målestokk 1:1000

Fargeplan Komsalia
Rekke 1



Front
interiør

Lun Nordisk Rekke 1 Bolig B ende



Alle farger er fra iatun.
Mal tok i samme farge som vegg
Skrå tok i brun panel



Lun Nordisk
Rekke 1 Bolig D 1.etg



		8252 Green Harmony
		1624 Letthet
		2201 Varm Lin
		Tarkett ID CLICK Contemporary Oak natural, gulv

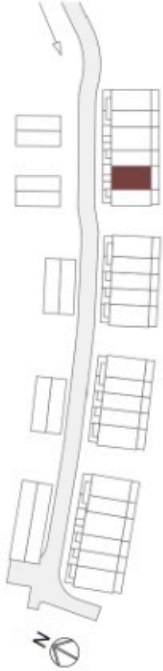
*Alle farger er fra iotun.
Mal tok i samme farge som vegg*



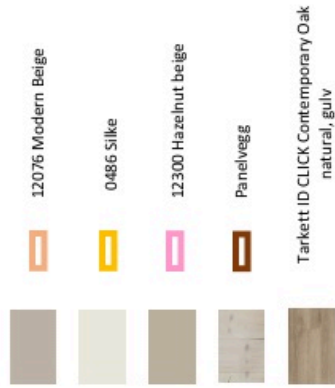
Lys Nordisk
Rekke 1 Bolig C 2.etg



Alle farger er fra iaktun.
Malt tak i samme farge som vegg
Skrå tak i lys panel



Lys Nordisk
Rekke 2 Bolig B



Alle farger er fra iotun.
Mai tok i samme farge som vegg
Skrå tak i lys panel



Lun Nordisk
Rekke 1 Bolig D 1.etg



	8252 Green Harmony
	1624 Letthet
	2201 Varm Lin
	Tarkett ID CLICK Contemporary Oak natural, gulv

*Alle farger er fra iotun.
Mal tok i samme farge som vegg*



Lys Nordisk

Rekke 1 Bolig C 2.etg

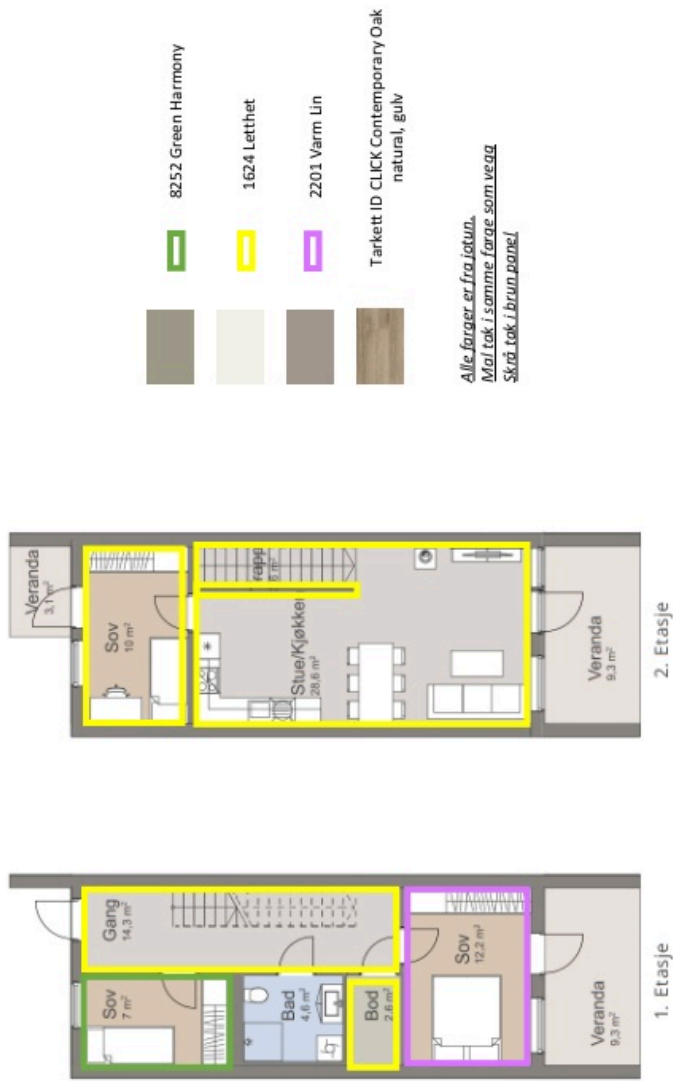


		12076 Modern Beige
		0486 Silke
		12300 Hazelnut beige
		Tarkett ID CLICK Contemporary Oak natural, gulv

*Alle farger er fra istun.
Malt tak i samme farge som vegg
Skrå tak i lys panel*

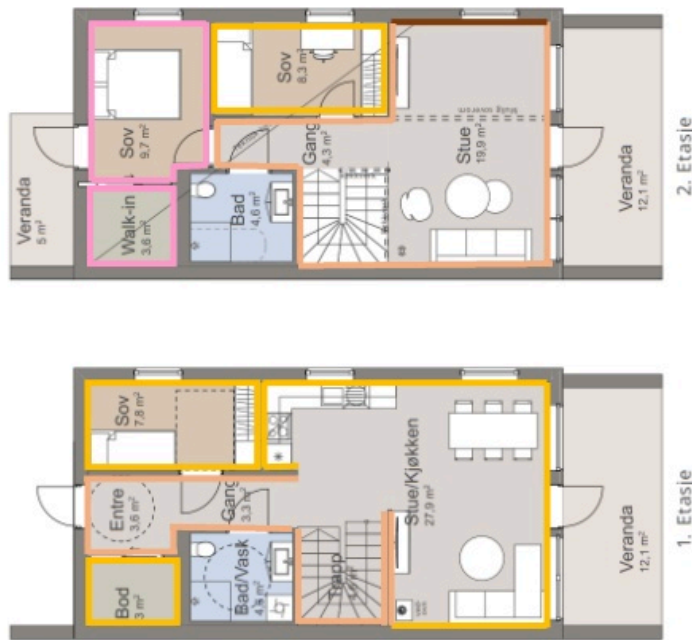


Lun Nordisk
Rekke 1 Bolig B



Lys Nordisk

Rekke 1 Bolig A (høyre)



	12076 Modern Beige
	0486 Silke
	12300 Hazelnut beige
	Panelvegg
	Tarkett ID CLICK Contemporary Oak natural, gulv

Alle farger er fra Jotun.
Mål tak i samme farge som vegg
Skrå tak i lys panel



UTKAST
VEDTEKTER
for

Komsalia Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, på stiftelsesmøte _____

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Komsalia boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst _____

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. XX, bnr. XX i Alta kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Parkeringsplass i carport med tilhørende utebod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin carport med tilhørende utebod.

Øvrige utendørs parkeringsplasser, inkludert 1 HC-plass er å anse som fellesareal

4-2 Vedlikehold

Hver seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av sin carport, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og ett medlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og styremedlemmet i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Erik Lorange's vei 50

Nabolaget Alta sentrum/Komsa - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Alta rådhus	5 min
Totalt 12 ulike linjer	0.4 km
Alta lufthavn	7 min

Skoler

Komsa skole (1-7 kl.)	11 min
326 elever, 29 klasser	1 km
Aronnes skole (1-4 kl.)	21 min
84 elever, 8 klasser	1.9 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
438 elever, 35 klasser	1 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
262 elever, 22 klasser	1.4 km
Alta videregående skole/Åltda joat...	9 min
900 elever	0.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

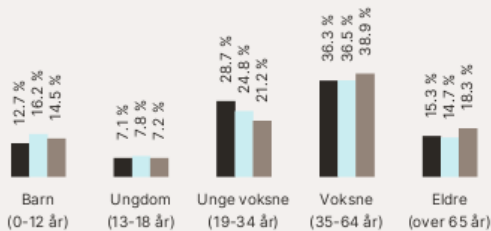


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alta sentrum/Komsa	1 039	633
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Komsatoppen Doremi (1-5 år)	4 min
39 barn	0.4 km
Alta kommune Styret Tilbud Til Førs...	7 min
Sentrum barnehage (1-5 år)	8 min
63 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Midtbakken	11 min
Kiwi Maskinsvingen	16 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Gateparkering
Lett 86/100

Sport

- 

Finnmarkshallen, delanl.friidrett
Aktivitetshall, fotball, friidrett

10 min 
0.9 km
- 

Alta ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
0.9 km
- 

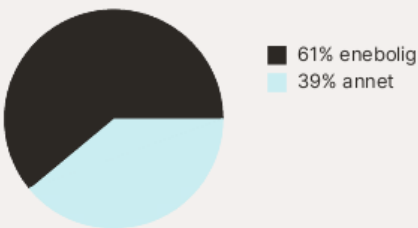
Spenst Alta

12 min 
- 

Feel24 Alta Parksenteret

17 min 

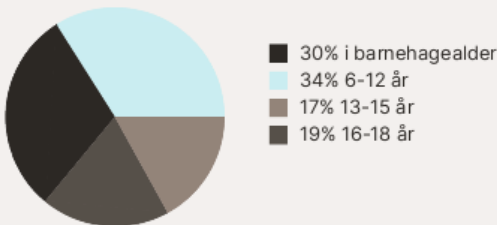
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Parksenteret 18 min 
-  Apotek 1 Alta 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

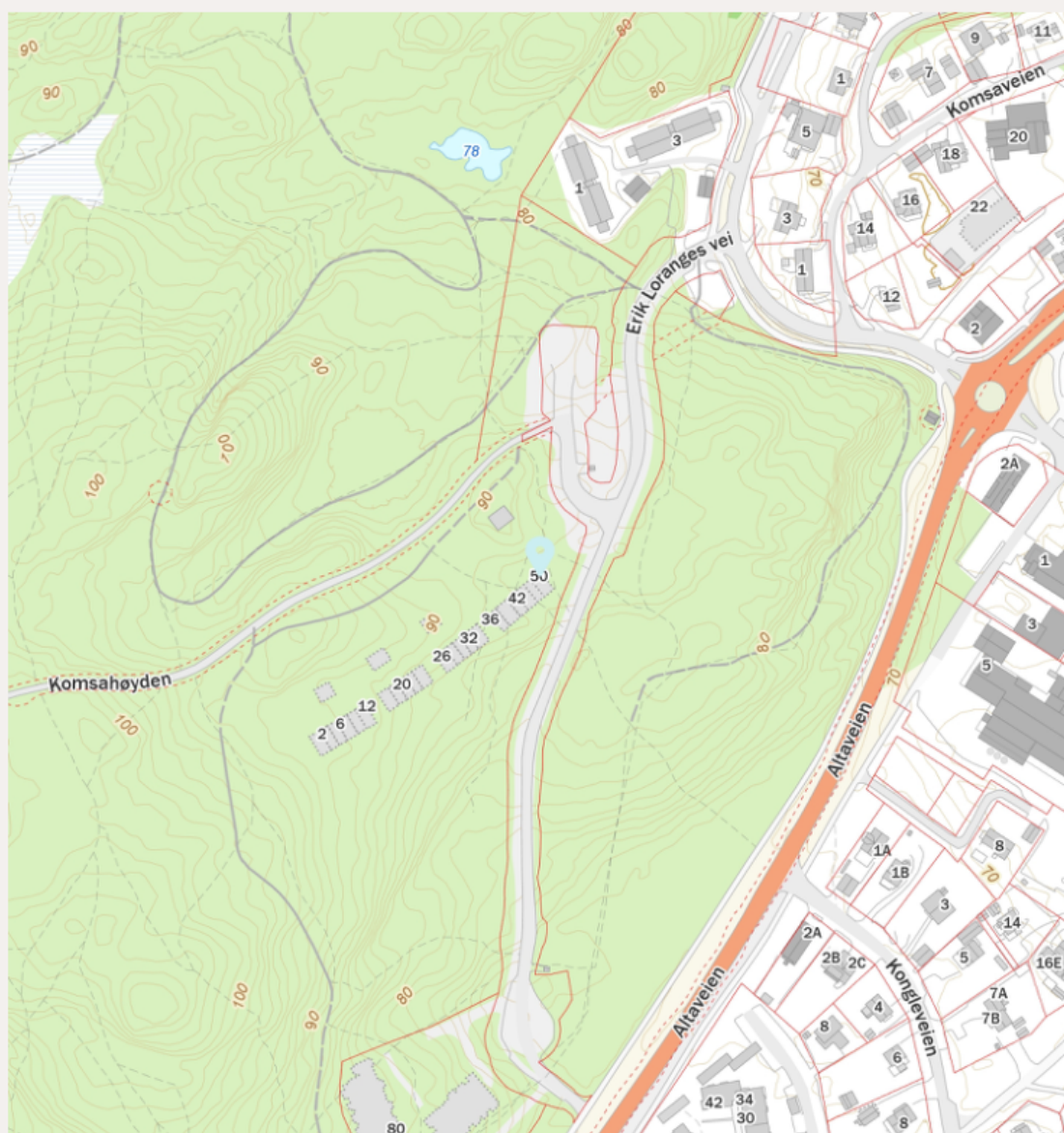
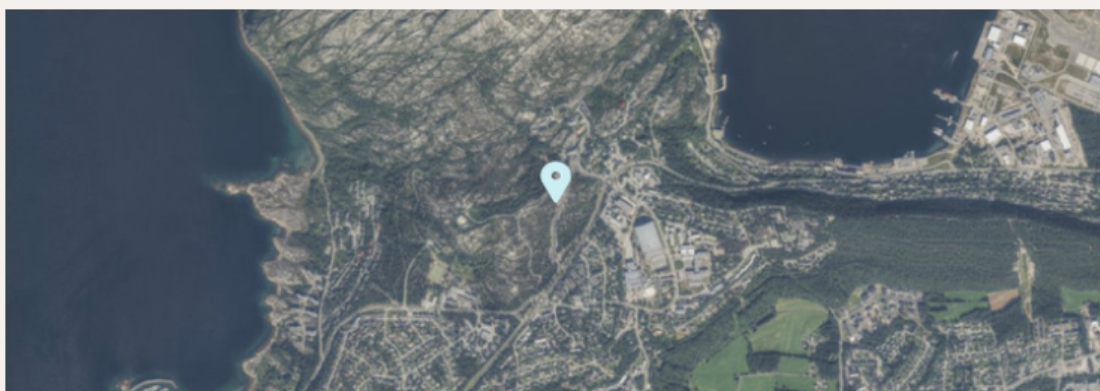


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

Notater

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.

Komsalia. Oppdragsnr. 89260029

Gnr. 29, Bnr. 1, Alta kommune.

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

Beløp med bokstaver: _____

EVENTUELLE FORBEHOLD

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

Kjøper er inneforstått med at 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 ferdig stillelse av boligen.

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

FINANSIERINGSPLAN:

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

Jeg ønsker:

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

Kjøper(e)

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

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

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Advanti & Partners, Alta Tlf: 78403500 alta@advanti.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.06.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& ADVANTI
PARTNERS

