

# A - MELBÆRVEIEN 27

ALTA

*2-roms leilighet*

SALGSOPPGAVE · SKOGMO BOLIGER

ILLUSTRASJON · AVVIK KAN FOREKOMME.



BOLIGEN

# Om boligen

En arealeffektiv 2-roms leilighet på 27,9 kvm BRA-i, med tidsriktige løsninger og store vinduer som slipper inn naturlig lys. Leiligheten er planlagt å være en Varig bolig, med ett godkjent soverom og nødvendige bofunksjoner er ivaretatt. Stue/kjøkken, entre og bad er planlagt med vannbåren varme. Soverom er tilrettelagt for el-varme. Leiligheten vil ha utgang til egen terrasse/balkong. Det er utendørs sportsbod og parkering tilhørende leiligheten.

Design: Minimalistic white

Entré / gang

Når du kommer inn ytterdøren blir du møtt av en entré med keramiske fliser på gulvet. For oppbevaring av klær vil det være plass til oppheng eller liknende på vegg.

Stue

Leilighetene får åpen stue/kjøkkenløsning med plass til sofa, spisebord og/eller annet møblement. Fra stuen er det utgang til egen balkong.

Kjøkken

Hver leilighet vil få et moderne kjøkken av god kvalitet. Det leveres slette fronter og integrerte hvitevarer som kjøleskap m/frys, oppvaskmaskin, ovn og kokeplater med tilhørende vifte.

Bad / vaskerom

Leilighetene vil få et pent innredet bad, med fliser på gulv og vegger. Badene leveres med wc, baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant, blandebatteri, speil og lys, samt svingbare glassdører i dusjhjørnet. Det er lagt opp tilkobling til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom / oppbevaring

### NØKKELINFO

| | |
|---|---|
| BRA-i | **28 m²** |
| BRA totalt | **36 m²** |
| Soverom | **1** |
| Rom | **2** |
| Etasje | **1.** |

### ØKONOMI

| | |
|---|---|
| Status | **Solgt** |

### EIENDOM

| | |
|---|---|
| Boligtype | **2-roms leilighet** |
| Overtakelse | **Innflyttingsklar** |

BOLIGEN

# Om boligen *(forts.)*

Denne leiligheten har ett godkjent soverom med vindu. Her er det plass til inntil 150cm seng. Leveres med for garderobeskap til oppbevaring av klær.



BLOKK A

# A - Melbærveien 27

2-roms leilighet
1. etasje

| | |
|---|---|
| BRA-i (internt bruksareal) | **28 m²** |
| BRA-e (eksternt bruksareal) | **2,5 m²** |
| TBA (balkong/terrasse) | **8,3 m²** |

1 soverom  1 bad

**Leilighet**

Etasje: 1

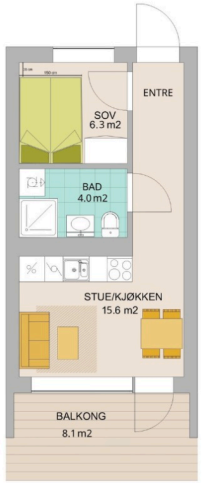
Leilighetstype: 2 roms

BRA-i: 27,9m²

BRA-e: 2,5 m²

TBA: 8,3 m²

ÈN UTENDØRS PARKERINGSPLASS MEDFØLGER



STANDARD

# Standard

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

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

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

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

Soverom / oppbevaring Antall soverom er 1–2, etter hvilken leilighetstype du velger. Felles for dem alle er at de har vindu og plass til garderobeskap. Leveres med stikk på vegg under vindu, klart for panelovn.

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

Internett / TV Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. Leilighetene skal utstyres med infrastruktur for internett og kabel-TV. Fiber fra eksterne aktører, som per nå er Signal og Telenor, legges frem til hovedfordelingsskap, slik at leilighetene kan koble seg på via dette.

Bæresystem Byggene utføres som modulbasert bygg. Heis-, trappesjakt og avstivende veggskiver utføres i betong, enten betongelementer eller andre preaksepterte løsninger.

Yttervegger Det benyttes vinduer i tre og aluminium eller PVC med farger lik eller tilnærmet lik fasadetegninger. Standard hvit innvendig farge. Alle oppholdsrom får minst et åpningsvindu eller dør, dersom ikke brannkravene tilsier noe annet. Ved brannkrav kan vi måtte gjøre endringer på vinduspartiene. Balkongdører får tilsvarende utførsel som vinduer. Ytterdører til boligene utføres som kompaktdører av god kvalitet med brann- og lydkrav.

Innervegger Innvendige dører utføres som med slett overflate, type Swedoor Easy eller tilsvarende. Alle dører leveres med lås og beslag, vridere og håndtak.

Dekker i boliger og korridor Gulv innendørs: klikkvinyl eller parkett i alle oppholdsrom, det selger anser som hensiktsmessig. På våtrom og inngangssonen leveres det keramiske fliser. I uteboder leveres det upusset betongdekke på grunn. I carport er det asfalt eller betongdekke.

Inner- og yttertak Himling innendørs: Det legges opp til malt gips i tak, eventuelt (60×120) himlingsplater dersom selger ser det som hensiktsmessig.

STANDARD

# Standard *(forts.)*

Varmeanlegg Varmeanlegget baseres på en felles varmesentral som skal dekke oppvarming av tappevann og romoppvarming. Leilighetene planlegges med vannbåren varme, via gulvvarme i deler av boligen. Vannbåren varme styres av soneventiler på romnivå og reguleres av romkontroller.

Fast inventar Kjøkken leveres med benkeplate i laminat. Vaskekum skal ha rektangulær utførelse, med størrelsestilpasning etter kjøkkenets helhet. Skrog leveres i hvit utførsel. Underskap består av en kombinasjon mellom skap og skuffer, i den grad det er funksjonelt iht kjøkkenets utforming. Fronter og eventuelle dekksider leveres i mdf. Hengsler og skuffeglidere skal ha integrert demping. Det leveres moderne og integrerte hvitevarer i form av kjøleskap med frys, oppvaskmaskin, ovn og kokeplater med tilhørende avtrekksvifte med filter og lys.

I tilknytning til alle soverom settes det av plass til garderobeskap, men det leveres ikke med garderobeskap. Dessuten leveres det skyvedører i gangsoner der det er inntegnet, uten innmat.

Trapper og balkonger Balkonger utføres som konstruksjoner som er- eller festes inn mot bygget. Glassrekkverk i ramme med håndlist av stål eller aluminium. Terrassegulv utføres i trykkimpregnert trevirke.

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

Lysanlegg Det leveres og monteres et komplett belysningsanlegg innvendig og utvendig på bygget. Anlegget skal baseres på LED teknologi. Det skal leveres lys i alle rom.

Porttelefon: Alle boenheter skal ha egen ringeklokke fra hoveddør ved heis.

Alarm- og signalsystemer Komplett brannalarmanlegg. Anlegget skal ha automatisk overføring til 110-sentral (via alarmsender).

Utendørs elkraft og tele Det medtas 2-6 stk. ladepunkt for lading av elbil.

VEDLEGG

# Dokumenter

- Salgsoppgave Blokk B (fra megler)
- Salgsoppgave Blokk C (fra megler)
- Salgsoppgave Blokk A (fra megler)

SALGSOPPGAVE

# Eiendommen fra A til Å

## MEGLER

### Ansvarlig megler

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 5240070 (Blokk B og C), 5260018 (Blokk A) |
| **Foretak** | EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS, Avd. Alta |
| **Org.nr** | 931 262 041 |
| **Adresse** | Løkkeveien 115, 9510 Alta |

## SELGER

### Selger / utbygger

| | |
|---|---|
| **Navn** | NORDLYSBYEN EIENDOM AS |
| **Org.nr** | 919001151 |
| **Adresse** | Løkkeveien 19, 9510 ALTA |

### Hjemmelshaver

| | |
|---|---|
| **Navn** | Skogmo Boliger AS |
| **Org.nr** | 926 288 156 |

## PROSJEKTET

### Om prosjektet

Et spennende prosjekt bestående av eneboliger og attraktive selveierleiligheter, i et rolig og barnevennlig område på Aronnes.

Ta en titt i boligvelgeren for å finne leiligheten som passer for deg!

Prosjektet består nå av tre leilighetsbygg, som til sammen inneholder 76 leiligheter. Vi har lagt stor vekt på å skape leiligheter med kvalitet som passer for alle, og vi er sikre på at du vil føle deg hjemme fra dag én. Her tilbys effektive enheter på 28 kvadratmeter, helt opp til luftige enheter på 80 kvadratmeter. På Skogmo får du muligheten til å bo gjennom alle stadier i livet.

Her finner du også det meste du trenger i kort avstand. Med nyetablert dagligvarebutikk, friluftsmuligheter, skole og barnehage, har du alt du trenger for en smidig hverdag.

Leilighetene bygges etter norsk standard, samt fokus på gode løsninger. Vinyl på gulv som er myke å gå på, samt enkelt renhold. Fliser på bad som gjenspeiler eksklusivitet. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, i en palett av jordfarger som går igjen gjennom hele prosjektet. Alle enhetene våre leveres uansett med hver sin utendørs sportsbod og parkering!

Sjekk ut boligvelgeren for mer spesifikasjoner, og for å finne leiligheten som passer for deg og dine behov.

Kvalitet og komfort

Vi har lagt stor vekt på kvalitet i utformingen av leilighetene på Skogmo. Samtlige enheter blir bygget etter norsk standard, med fokus på gode løsninger. Du vil også ha fordelen av lav dokumentavgift og lave vedlikeholdskostnader i mange år fremover. Å bo på Skogmo gir deg også tilgang til naturen rett utenfor døren. Området er ideelt for friluftsentusiaster, med kort avstand til aktivitetsområder, turområder og skiløyper.

Skogmo Boligfelt er det perfekte valget for deg som ønsker en nybygd leilighet med alt det innebærer av komfort, kvalitet og vedlikehold. Ta del i Altas nyeste boligprosjekt og skap ditt nye hjem i et område som gir deg det beste av både byliv og ro.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist
- Det er lite vedlikeholdskostnader i nær framtid
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
- Ferdig opparbeidet uteområde og parkering
- Lav dokumentavgift
- Profesjonell drift av sameiet
- Felles lademuligheter for elbil

SALGSOPPGAVE

# Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

PROSJEKTET (FORTS.)

### Adkomst og beliggenhet

Aronnes er et område med rolig atmosfære, perfekt for den som vil bo landlig, men samtidig nærme. Her finner du idrettsanlegg, skiløyper, utendørs styrketrening, turplass både med- og uten gapahuker. I tillegg til dette, er området lokalisert kun 5 minutter unna sentrum og andre daglige gjøremål. Med ny dagligvarebutikk, kort avstand til jobb, barnehage og skole, får du på Skogmo en fantastisk sammensetting av ro, nærhet til natur og korte distanser. Det er parkering inkludert i samtlige leiligheter, men beliggenheten gjør det enkelt å la bilen stå.

Skogmo er et spennende prosjekt bestående av selveier-leiligheter, i et sentrumsnært, rolig og barnevennlig område på Aronnes.

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

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

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

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

SELGERS FORBEHOLD

### Forsinket overlevering utløser dagmulkt

Etter §11 plikter utbygger å betale dagmulkt hvis overtakelse blir forsinket utover avtalt frist. Mulkten beregnes som 1 promille av kjøpesummen per kalenderdag, maks 100 dager.

### Endelige forhold ved oppstart

Utbygger kan ta forbehold om: igangsettingstillatelse, tilstrekkelig forhåndssalg, finansieringsbekreftelse, og endelig prosjektering. Forbeholdene står i kjøpekontrakten.

BEBYGGELSEN

### Bebyggelsens arealer

Arealer er angitt som bruksareal (BRA) som samlet areal innenfor yttervegger samt eventuelle boder. BRA-i er internt bruksareal (innenfor omsluttende vegger), BRA-e er eksternt bruksareal (f.eks. utvendig bod), og BRA-b er innglasset balkong. TBA er terrasse- og balkongareal.

Arealer per bolig fremgår av boligoversikten og prislisten.

BRA fra 30,2 kvm til 67,5 kvm; BRA-i fra 27,7 kvm til 62,5 kvm. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger på grunnlag av NS 3940 (2023). Arealer pr. bolig fremkommer av prislisten. Selger tar forbehold om mindre avvik, bl.a. fordi prosjektet ikke er detaljprosjektert; mindre avvik gir ikke rett til prisavslag, og partene har ingen krav mot hverandre ved avvik på inntil 5 % fra markedsført areal. Definisjoner: BRA-i = internt bruksareal (alt areal innenfor boenheten); BRA-e = eksternt bruksareal (rom utenfor boenheten som tilhører denne, f.eks. boder); BRA-b = innglasset balkong; BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b; TBA = terrasse- og balkongareal (åpne balkonger, terrasser, altaner, verandaer).

EIERFORHOLD

### Eierforhold og boligtype

| | |
|---|---|
| **Eierform** | Eierseksjon (selveier) |
| **Boligtype** | 2-roms leilighet |

TOMTEN

### Eiendommen

| | |
|---|---|
| **Matrikkel** | Gnr. 32, bnr. 850 |
| **Tomteareal** | ca. 11650 m² |
| **Tomtetype** | Eiet tomt |
| **Adresse** | Melbærveien 21-63, 9514 Alta |

SALGSOPPGAVE

# Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

SAMEIET

### Sameiet

Området BBB1 organiseres som tre ulike eierseksjonssameier (blokk A, B og C), som alle tar del i et felles realsameie som omfatter uteområdene og felles installasjoner. Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eventuelle tilleggsarealer, og eier en ideell andel av realsameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk. Uteområdet består av parkering og carporter; gangadkomst, felles utearealer og lekeplass; og eksisterende skog. Ved overtakelse kan det gjenstå mindre arbeider på fellesarealer; gjennomgang av fellesarealer gjennomføres med sameiets styre etter overtakelse. Carportanlegg og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet.

Utkast til vedtekter for sameiet (Skogmo Boligsameie C) er utarbeidet og inntatt i salgsoppgaven. Kjøper forutsettes å akseptere vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen; utkastet er en overordnet ramme og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger ved innsendelse av seksjoneringssøknaden; endringer kan senere fremmes på årsmøtet. Utkastet bl.a.: dyrehold er tillatt med mindre årsmøtet saklig beslutter annet; hver leilighet disponerer en utendørs parkeringsplass eller carport, avhengig av leilighetstype; felleskostnader fordeles etter sameiebrøken; styret skal ha minimum 2 medlemmer i tillegg til styreleder; sameiet er ikke revisjonspliktig.

### Foreløpig sameiebrøk

Sameiet stiftes formelt ved ferdigstillelse — vedtekter, husordensregler og første sameiermøte avholdes når et flertall av enhetene er overdratt. Foreløpig sameiebrøk og forventede felleskostnader fremgår av salgsoppgaven.

PARKERING

### Parkering og boder

Leiligheter under 50 kvm disponerer én utendørs parkeringsplass; leiligheter over 50 kvm disponerer én carport med tilhørende bod i bakkant. Selger fordeler parkeringsplasser før overlevering. Det er i tillegg etablert gjesteparkering på området. Parkeringsplassene er ikke omsettelige – ved salg av seksjon selges den med bruksrett på opprinnelig henvist p-plass (vedtektsfestes). Det etableres handikapplasser iht. offentlig krav, med bytte av bruksrett ved dokumentert behov (eierseksjonsloven § 26). Selger beholder eiendomsretten til og disponerer fritt over ev. ikke tildelte carportplasser, herunder utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere. Kostnader til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport belastes gjennom felleskostnadene. Det medtas 2-6 ladepunkt for elbil samt kabling til carporter.

Hver seksjon får sin egen utebod på 2,5-5 kvm, avhengig av leilighetstype (alle enhetene har tilgang til hver sin sportsbod utendørs). Leiligheter over 50 kvm får carport med tilhørende bod i bakkant. Uteboder leveres med upusset betongdekke på grunn.

ØKONOMI OG SIKKERHET

### Kjøpesum og priser

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen; spesifisert betalingsinfo følger av kjøpekontrakt. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper og kan ikke frigis til selger før det er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før § 12-garanti er stilt. Finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal leveres når avtale om kjøp inngås (buofl. § 46 2. ledd) og må gjelde til og med overtakelsesdato; selger kan heve dersom finansieringsbevis ikke foreligger innen 14 dager etter bindende kjøpsbekreftelse. De siste 10 % av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført. Ved forsinket betaling gjelder forsinkelsesrenteloven.

SALGSOPPGAVE

# Eiendommen fra A til Å *(forts.)*

ØKONOMI OG SIKKERHET (FORTS.)

### Omkostninger

| | |
|---|---|
| **Dokumentavgift** | 2,5 % av andel tomteverdi – beløp per leilighet fremkommer av prislisten |
| **Startkapital til sameiet** | kr 5 000,- |
| **Etableringskostnader for sameiet** | kr 7 000,- |
| **Tinglysingsgebyr skjøte** | kr 545,- |
| **Tinglysingsgebyr pantedokument/obligasjon** | kr 545,- |
| **Sum omkostninger (Blokk C)** | fra kr 17 320,- til kr 22 747,- per leilighet |

### Felleskostnader

Felleskostnader fastsettes av sameiet. Felleskostnadene antas å bli ca. kr 35,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Kostnadene er kun stipulerte og basert på erfaringstall. Estimerte felleskostnader: 27,7 kvm x kr 35,- = kr 970,- pr. mnd.; 45,5 kvm x kr 35,- = kr 1593,- pr. mnd.; 62,5 kvm x kr 35,- = kr 2188,- pr. mnd. Kommunale avgifter, renovasjon, innboforsikring, individuelt strømforbruk o.l. er ikke inkludert i budsjettet og faktureres direkte til hver enhet. Drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass/carport belastes gjennom felleskostnadene. Etter ferdigstillelse betaler selger felleskostnader på usolgte leiligheter.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter, renovasjon, innboforsikring, individuelt strømforbruk o.l. er ikke inkludert i sameiets budsjett, og faktureres direkte til hver enhet.

### Eiendomsskatt

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Forsikring

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

### Formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om leiligheten er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

### Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Ved avbestilling fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53, dvs. at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

### Sikret etter bustadoppføringslova

Utbygger har stilt §12-garanti på 3 % av kjøpesummen fram til overtakelse + 5 % i fem år etter overtakelse. Dette dekker mangler som oppstår innen garantiperioden.

Garantibeviset følger med i salgsdokumentene.

### Forskuddsbetaling er sikret

Utbygger krever forskuddsbetaling før overtakelse. Etter §47 i bustadoppføringslova må forskuddet sikres med en bankgaranti — pengene er trygt plassert til boligen overleveres.

OFFENTLIG INFORMASJON

### Offentlige planer og tillatelser

| | |
|---|---|
| **Reguleringsplan** | Detaljregulering for Skogmo boligområde, del 1 - på grunnen |
| **Plan-ID** | 5403-20120005 |

Prosjektet er rammegodkjent av Alta kommune (dato ikke oppgitt). Rammetillatelsen gir ikke rett til å starte selve byggearbeidet; igangsettingstillatelse er tatt som selgers forbehold. Boligen ligger i et område regulert til boligformål (Detaljregulering for Skogmo boligområde, del 1); kopi av reguleringsplan fås hos megler og vil være vedlegg til kontrakt. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Kjøper aksepterer at det kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet. Ingen konsesjon eller odel knyttet til salget.

# Kontakt

*Vi hjelper deg gjerne med spørsmål om A - Melbærveien 27*

**SKOGMO BOLIGER**

ALTA