



Moderne leiligheter og rekkehus.

30 nye boliger – Lundetunet, Storslett sentrum

Byggetrinn1 – Blokk A – 10 boliger

08 2023

Versjon 1 – mai 2026

BT1

BT2

BT3

BT4

Et spennende boligprosjekt i Nordreisa – 4 byggetrinn

Midt i Storslett sentrum skal Lundetunet bygges. Her skal det være godt å bo – enten du er ung voksen, barnefamilie eller senior. Lundetunet skal gi både yngre og eldre mulighet til et enkelt og behagelig liv. Dette er et prosjekt som består av fire byggetrinn. Totalt skal Lundetunet bidra med 30 nye hjem – både leiligheter og rekkehus. Prosjektet er et samarbeid mellom Storesté Entreprenør og Norgeshus.

Velkommen til Lundetunet.





- Velg mellom 1- 2- eller 3-soverom
- BRA fra 45,2 m² til 69,5 m²
- Private, innglassede og solrike terrasser
- Egne garasjer med utebod
- Leilighetene i 2. etasje har heis

Fremdrift og byggetid

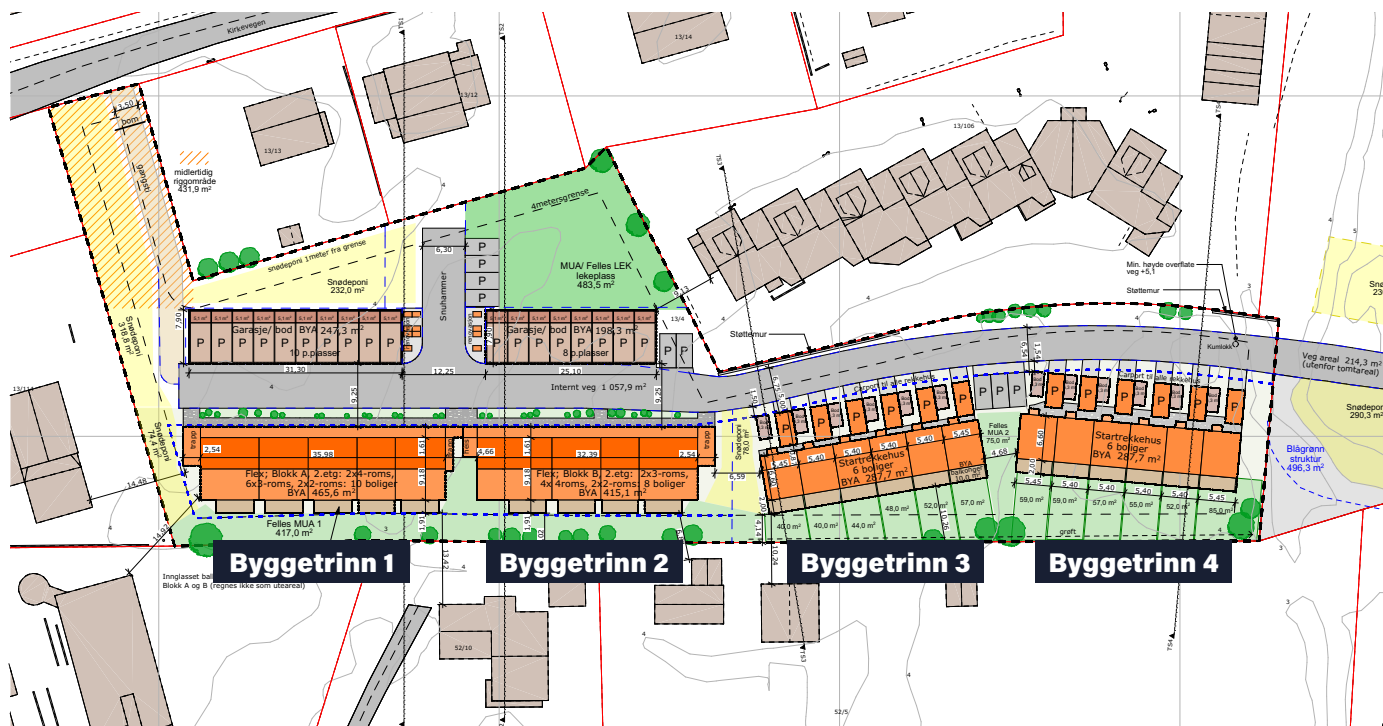
Når 60 % av boligene er solgt i hvert byggetrinn og det foreligger igangsettingstillatelse starter arbeidene, men selger står fritt til å starte før. Forbeholdets løpetid vil fremkomme i kontrakt. Antatt byggetid fra igangsettelse er 12-14 måneder, men dette er antatt tid og foreløpig ikke bindende.

Selger: Storesté Invest AS

Entreprenør: Storesté Entreprenør AS

Situasjonskart Lundetunet

Dette prospektet gjelder primært de 10 leilighetene som selges i byggetrinn 1.



Gjennomføringsplan i ulike byggetrinn

Prosjektet er planlagt utbygget i fire byggetrinn. Situasjonsplanen viser plasseringen av byggene, uteområder og parkeringsløsninger i området.

Byggetrinn 1:

Blokk A med 10 leiligheter og tilhørende garasjeanlegg med 10 parkeringsplasser. I forbindelse med byggetrinn 1 vil det bli opparbeidet infrastruktur med kommunal vei, vann og avløp inn i området.

Byggetrinn 2:

Blokk B med 8 leiligheter og garasjeanlegg med 8 parkeringsplasser. Når blokk B oppføres vil det også etableres heis mellom byggene. Når byggetrinn 2 er gjennomført planlegges det å asfaltere veier og parkeringsplasser.

Byggetrinn 3:

Rekkehus 1 med 6 boliger og carport med boder (6 parkeringsplasser).

Byggetrinn 4:

Rekkehus 2 med 6 boliger og carport med boder (6 parkeringsplasser).

Salgsprospekt for byggetrinn 2, 3 og 4 vil foreligge på et senere tidspunkt.

Illustrasjon av stue fra 3-roms leilighet.



Illustrasjon av stue fra 4-roms leilighet.

Om prosjektet

– Selveierleilighet midt i Storeslett sentrum

Her kommer 30 nye selveierleiligheter midt i Storeslett sentrum. Området ligger like bak kommunehuset på Storeslett, mellom Nordreisa kirke og kommunehuset.

Innenfor et par-tre minutters gangavstand finner du det aller meste av servicetilbud som matvarebutikk, apotek, skobutikk, klesbutikk, blomster, bokhandel, treningssenter, kafeer og spisesteder, for å nevne noe. Boligene blir dessuten nærmeste nabo til kommunehuset og NAV, men også legekontor og politi befinner seg like i nærheten. Det er også et par minutter å gå til nærmeste barnehage.

Boligene har kvaliteter som gjør hverdagslivet godt og enkelt, med gode vindusflater og innglassede terrasser, noe som skaper et ekstra oppholdsrom og forlenger utesesongen betydelig i vårt område.

Boligene har alt på ett plan, det er en variasjon mellom 1, 2 og 3 soverom, alt etter behov. Boligene holder god standard med lite krav til vedlikehold. Boligene i 2. etasje er utstyrt med heis, så her kan du bo selv om du har behov for rullestol, rullator eller barnevogn.

Boligene har hver sin parkeringsplass i felles garasje. I tillegg er det avsatt egen utendørs gjesteparkering. Gjesteparkering, område ved garasje og vei inn til inngangspartiet asfalteres. Det fylles til med stedlig jord og sås til med plenfrø på grønne arealer.

Som en del av prosjektet vil det bli opparbeidet en kommunal vei inn til Lundetunet med avkjøring fra Mouniovegen. Vegen vil bli asfaltert ved ferdigstilling av byggetrinn 2.



AVSTANDER

Skoler og barnehager

	Avstand	Gangtid (min.)
Storeslett skole	500 m	6 min
Moan skole	850 m	10 min
Nordreisa videregående skole	1,25 km	15 min
Kirkebakken barneehage	250 m	3 min
Høgegga barnehage	1,3 km	15 min

Offentlig tilbud

Nordreisa kommune servicetorg	150 m	1-2 min
NAV	150 m	1-2 min
Politi	300 m	3-4 min

Kultur

Nordreisa kirke	300 m	3-4 min
Halti (kino, museum, kultursal)	550 m	6 min



AVSTANDER

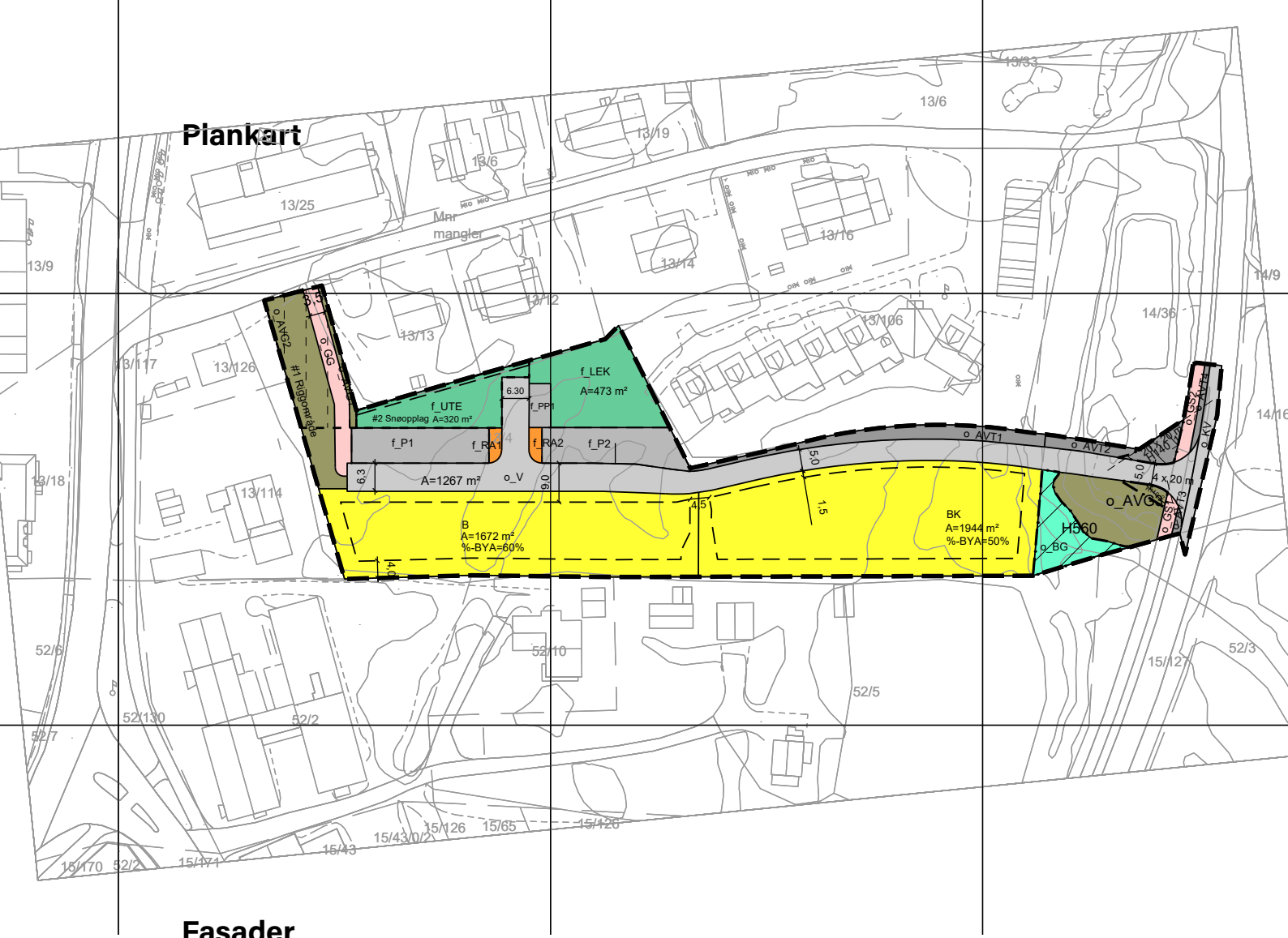
Transporttilbud	Avstand	Gangtid (min.)
Nordreisa taxi	300 m	3-4 min
Storslett bussterminal	400 m	5 min
Sørkjosen lufthavn	4,2 km	50 min
Idrett		
Gymet (treningsstudio)	100 m	1 min
Reisa Treningscenter (treningsstudio)	300 m	3-4 min
Storslett svømmehall	600 m	7 min
Reisa Airdome (fotballhall)	1 km	12 min
Nordreisa idrettshall	1,4 km	17 min
Saga skistadion	1,8 km	20 min
Helse		
Sonjatun legekantor	700 m	8 min
Synsam (optiker)	300 m	3-4 min
Fysioterapi	300 m	3-4 min
Øvrige servicetilbud		
Coop Extra / post i butikk	150 m	1-2 min
Vitus Apotek	50 m	1-2 min
Reisatun (sko, klær, bokhandel)	75 m	1 min
Kaffekiin	75 m	1 min
Møbelbutikk	250 m	3 min
Frisør	200 m	2-3 min
Bios Cafe	300 m	3-4 min
Sparebank1 Nord Norge	350 m	4 min
Gammen varehus (Vinmonopolet klær, sport, interiør, matbutikk etc)	1 km	12 min





Illustrasjon av leilighetsbyggene i feltet. Avvik forekommer.

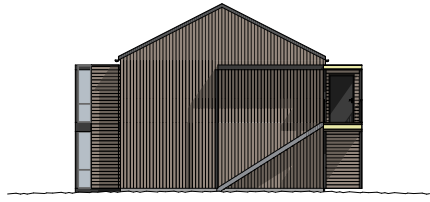
Plankart



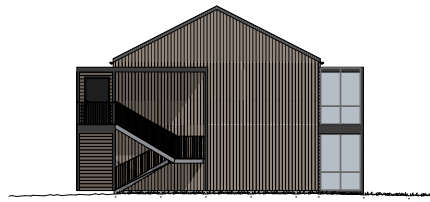
Fasader



Fasade nord



Fasade øst



Fasade vest



Fasade sør

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse
BK	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
RA	Renovasjonsanlegg
UTE	Uteoppholdsarealer
LEK	Lekeplass

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

V	Veg
KV	Kjøreveg
GS	Gang- og sykkelveg
GG	Gangveg, gangareal eller gågate
AVT	Annen veggrunn, teknisk anlegg
AVG1-3	Annen veggrunn - grøntareal
P	Parkering
PP	Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

BG	Blågrønnstruktur
----	------------------

§12-6 - Hensynssoner

H140	Frisikt
H560	Bevaring naturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

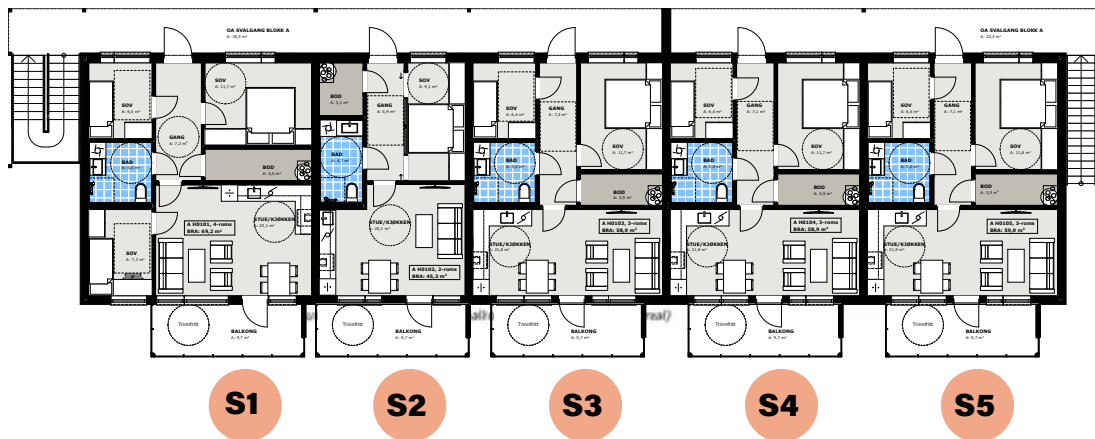
# Snoopplag	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
# Riggområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

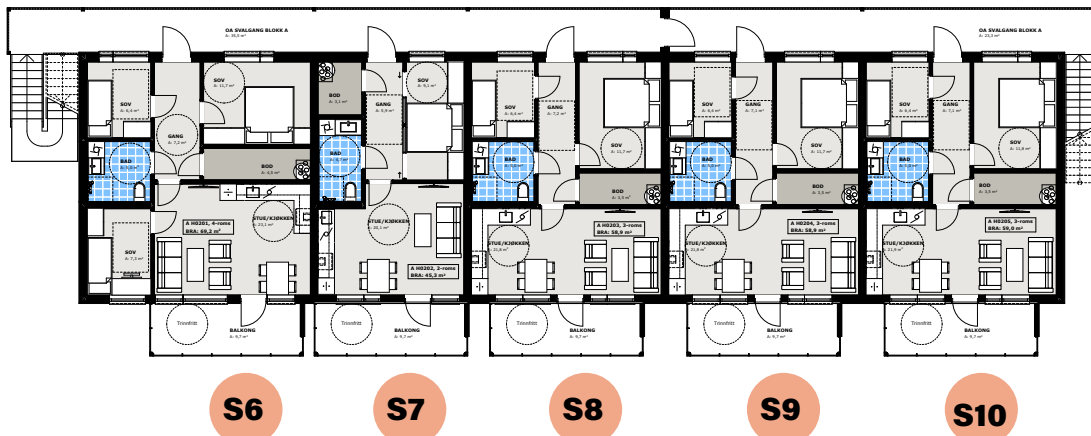
---	Plangrense
—	Formålsgrense
- - -	Bestemmelsegrense
- · - · -	Midlertidig bygge- og anleggsgrense
- · - · -	Grense for sikringszone
- · - · -	Grense for angitt hensynssone
- - -	Byggegrense
- · - · -	Frisiktlinje
—	Måle og avstandslinje

Plantegninger

H01



H02



Seksjon 1A - 1. etg.

Leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 69,2 m², i tillegg til en innglasset terrasse på 11,3 m² som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Leiligheten er en endeleilighet og ligger helt vest i bygget.

Boligen er universelt utformet og tilrettelagt for ulike livsfaser og behov. Med alt på ett plan, trinnfri adkomst og en enkel og funksjonell planløsning er dette et hjem som er lett å bo i – både nå og i framtiden. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir gode oppholdsarealer, med direkte utgang til terrassen.

Til leiligheten følger også egen garasje plass med utebod ved garasjen.

Pris: 4 590 000,-

BRA: 102,8 m²

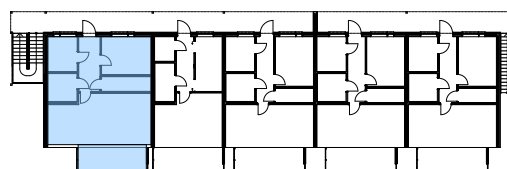
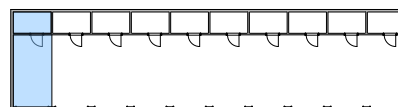
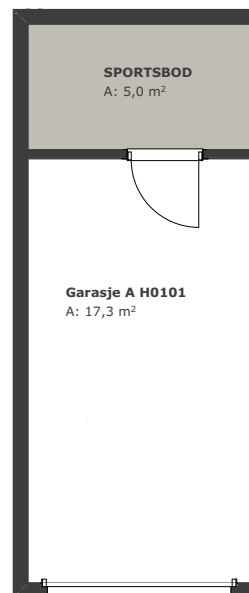
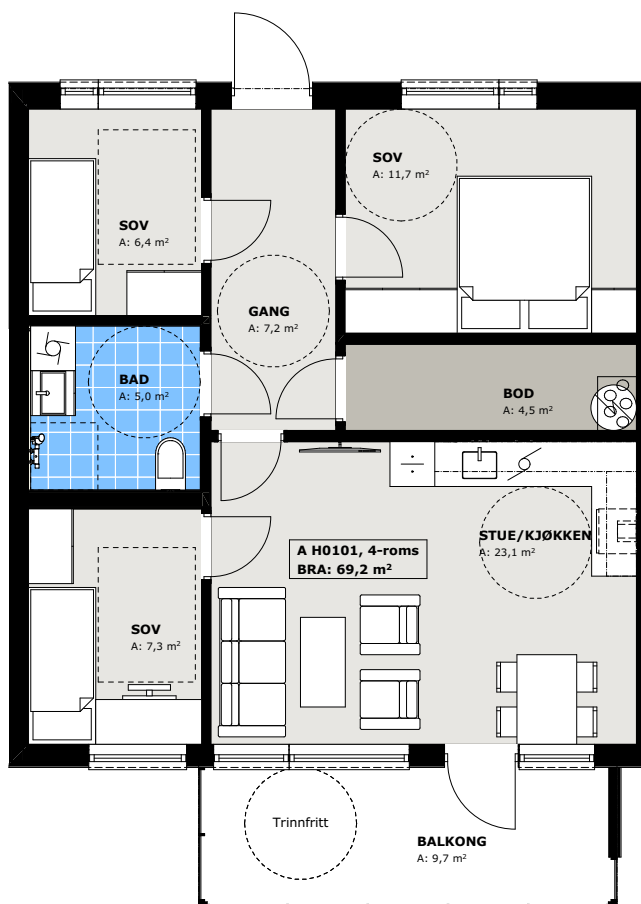
BRA-i: 69,2 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,3 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

- 3 soverom
- Bad/vaskerom
- Bod/teknisk
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- 1. etasje



Seksjon 2A - 1. etg.

Denne leiligheten er smart planlagt, alt på ett plan og et bruksareal (BRA-i) på 45,3 m². Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial sone, samt ett soverom, bad og bod samlet på en praktisk måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Boligen har trinnfri adkomst, noe som gjør den enkel og komfortabel i bruk – både nå og i årene framover.

Til leiligheten følger også egen garasje plass med utebod ved garasjen.

Pris: 2 790 000,-

BRA: 79,2 m²

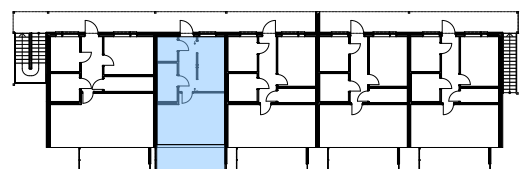
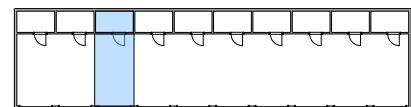
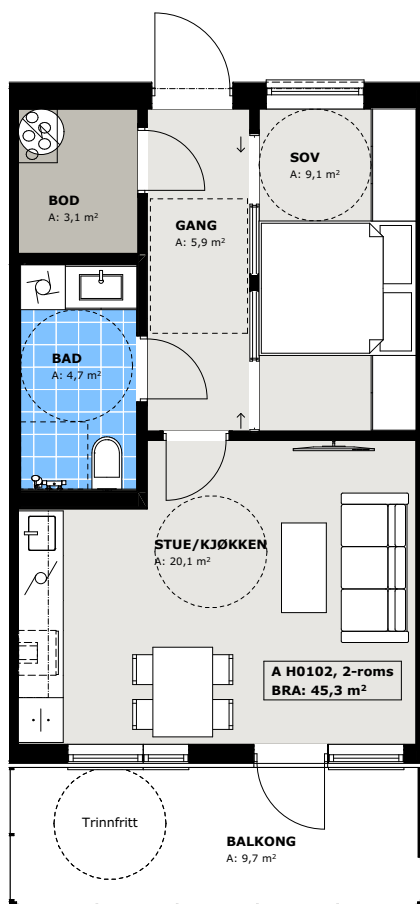
BRA-i: 45,3 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

- 1 soverom
- Bad/vaskerom
- Bod/teknisk
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- 1. etasje



Seksjon 3A - 1. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 58,9 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen.

Pris: 3 990 000,-

BRA: 92,8 m²

BRA-i: 58,9 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

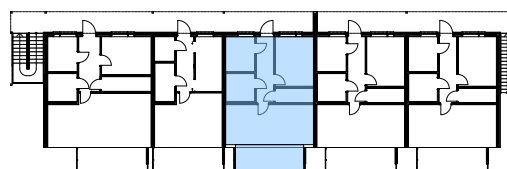
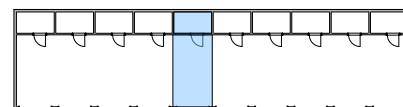
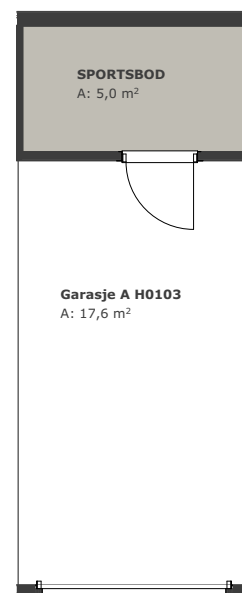
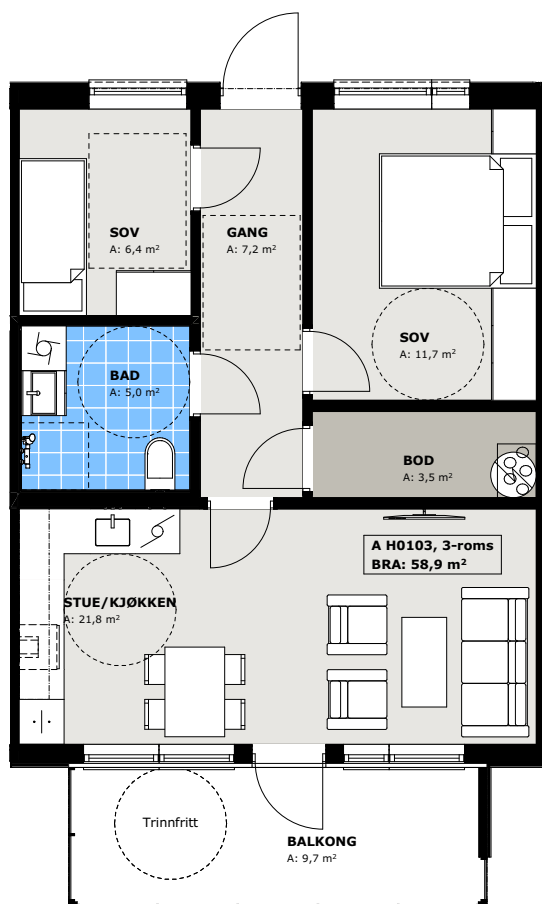
- 2 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 1. etasje



Seksjon 4A - 1. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 58,9 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger også egen garasje plass med utebod ved garasjen.

Pris: 3 990 000,-

BRA: 92,8 m²

BRA-i: 58,9 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

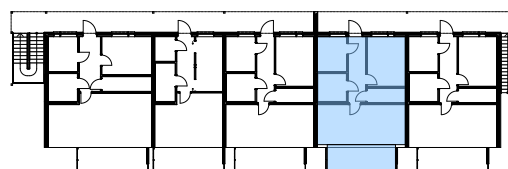
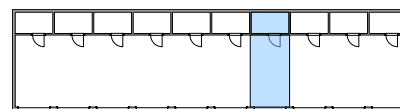
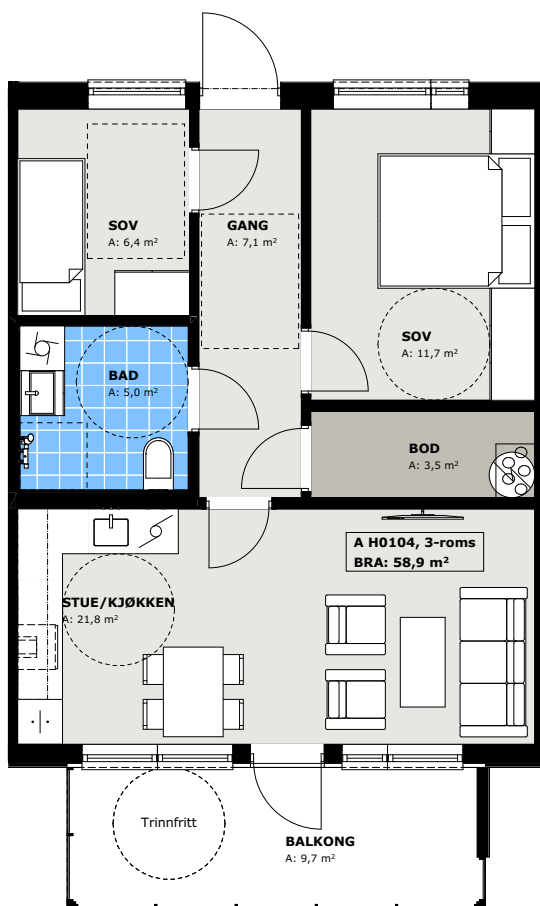
- 2 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 1. etasje



Seksjon 5A - 1. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 59 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen. Leiligheten er en endeleilighet og ligger helt øst i bygget.

Pris: 3 990 000,-

BRA: 92,9 m²

BRA-i: 59,0 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

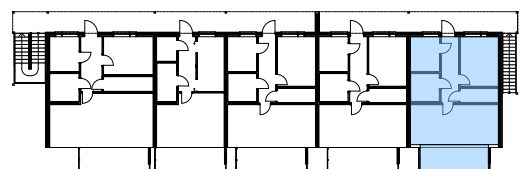
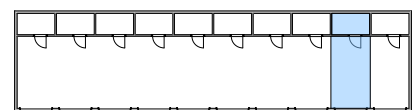
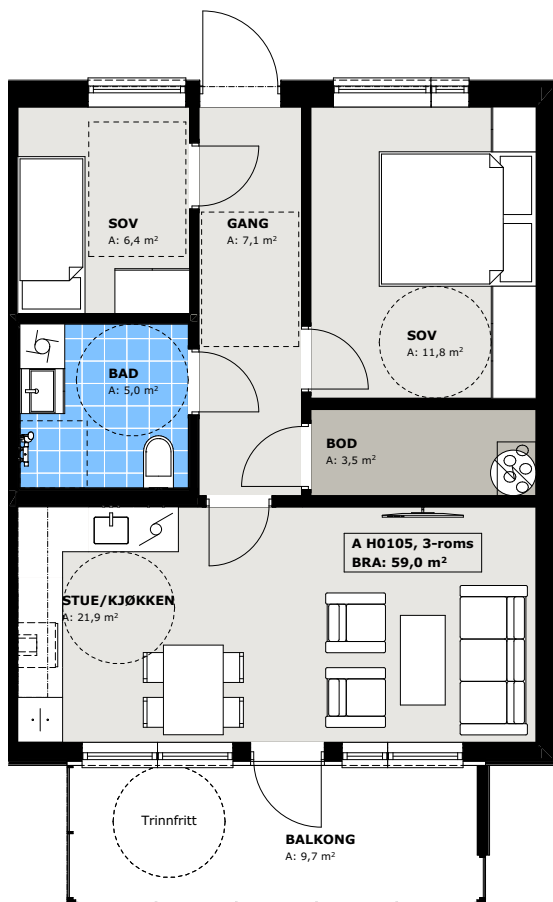
- 2 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 1. etasje



Seksjon 6A - 2. etg.

Leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 69,2 m², i tillegg til en innglasset terrasse på 11,3 m² som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Boligen er universelt utformet og tilrettelagt for ulike livsfaser og behov. Med alt på ett plan, trinnfri adkomst og en enkel og funksjonell planløsning er dette et hjem som er lett å bo i – både nå og i framtiden. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir gode oppholdsarealer, med direkte utgang til terrassen.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen. Leiligheten ligger i andre etasje med heis, og er en vestvendt endeleilighet i bygget.

Pris: 4 790 000,-

BRA: 103,1 m²

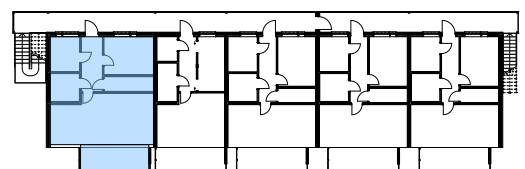
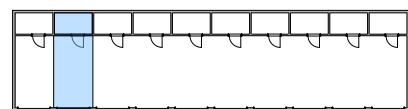
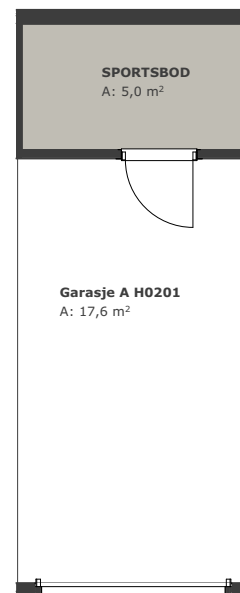
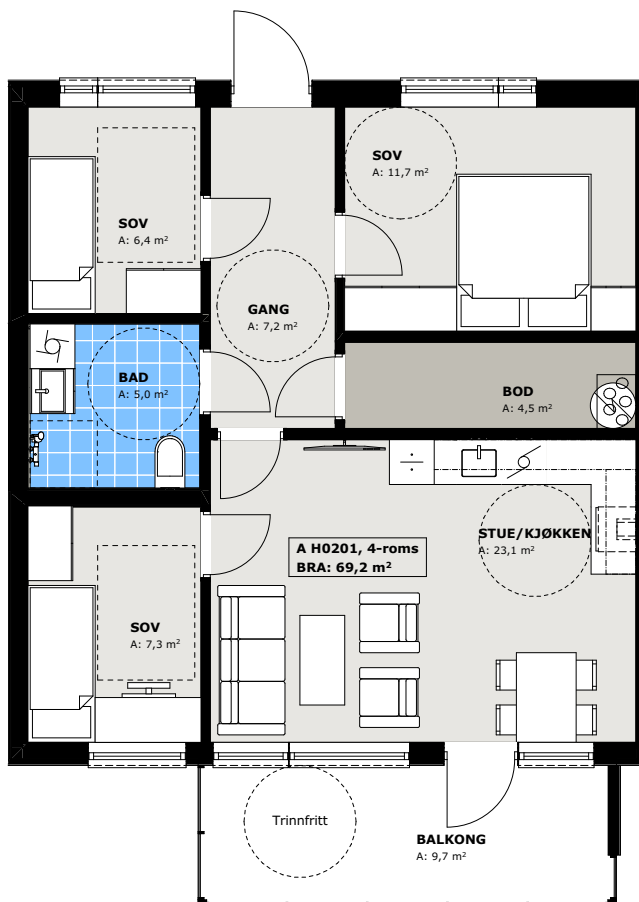
BRA-i: 69,2 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

- 3 soverom
- Bad/vaskerom
- Bod/teknisk
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- 2. etasje



Seksjon 7A - 2. etg.

Denne leiligheten er smart planlagt, alt på ett plan og et bruksareal (BRA-i) på 45,3 m². Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial sone, samt ett soverom, bad og bod samlet på en praktisk måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Boligen har trinnfri adkomst, noe som gjør den enkel og komfortabel i bruk – både nå og i årene framover.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen. Leilighetene ligger i andre etasje og har heis.

Pris: 2 990 000,-

BRA: 79,2 m²

BRA-i: 45,3 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

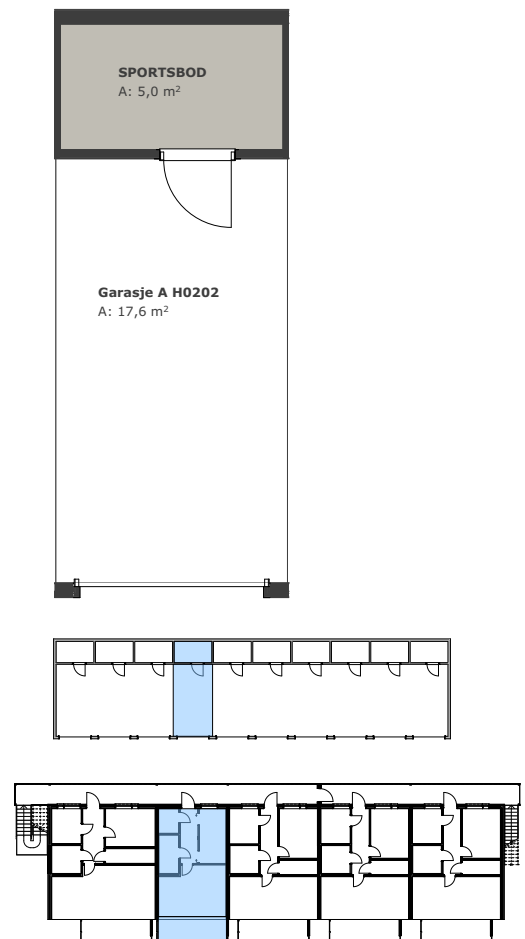
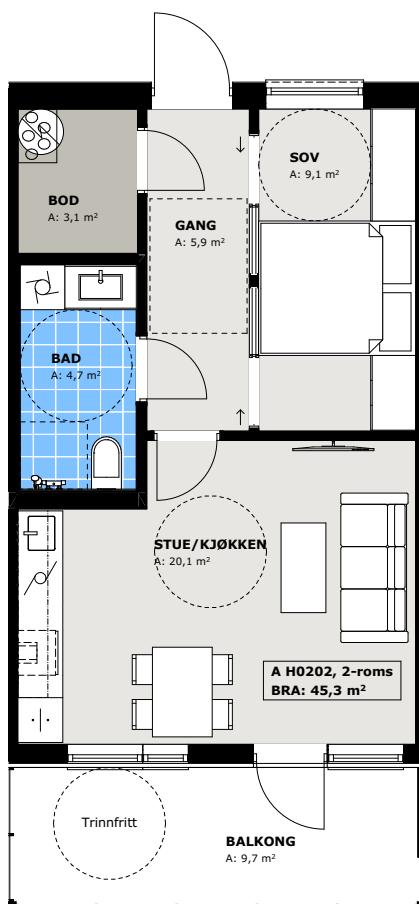
- 1 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 2. etasje



Seksjon 8A - 2. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 58,9 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen.

Leilighetene ligger i andre etasje og har heis.

Pris: 4 190 000,-

BRA: 92,8 m²

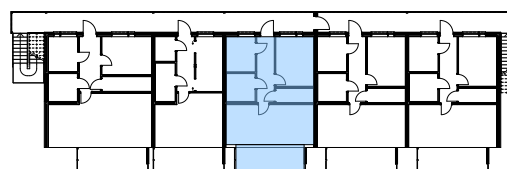
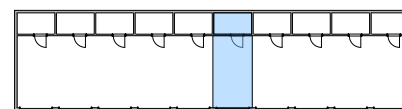
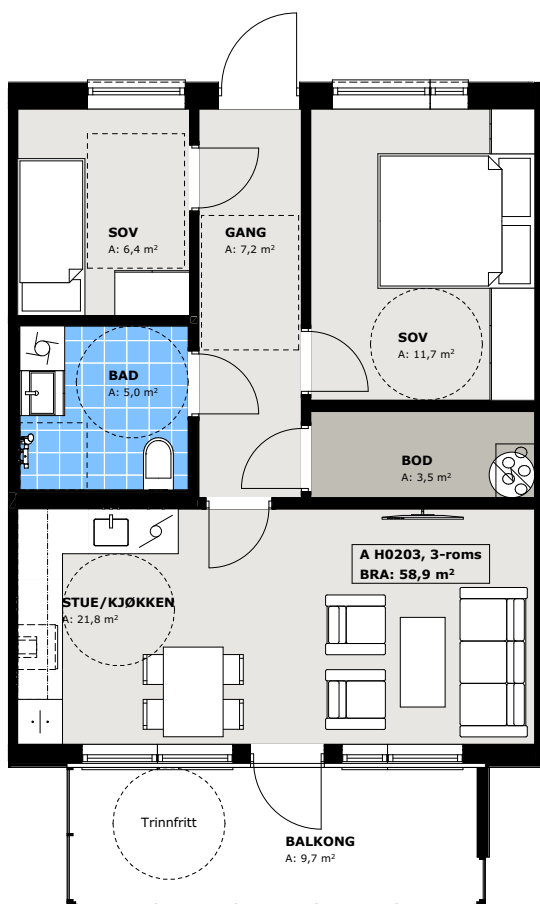
BRA-i: 58,9 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

- 2 soverom
- Bad/vaskerom
- Bod/teknisk
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- 2. etasje



Seksjon 9A - 2. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 58,9 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger også egen garasjeplass med utebod ved garasjen. Leilighetene ligger i andre etasje og har heis.

Pris: 4 190 000,-

BRA: 92,8 m²

BRA-i: 58,9 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

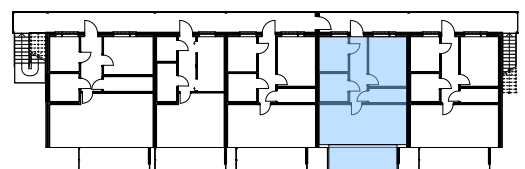
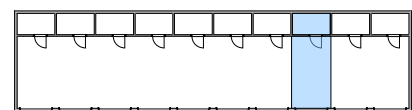
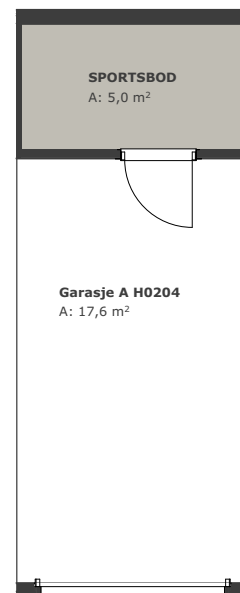
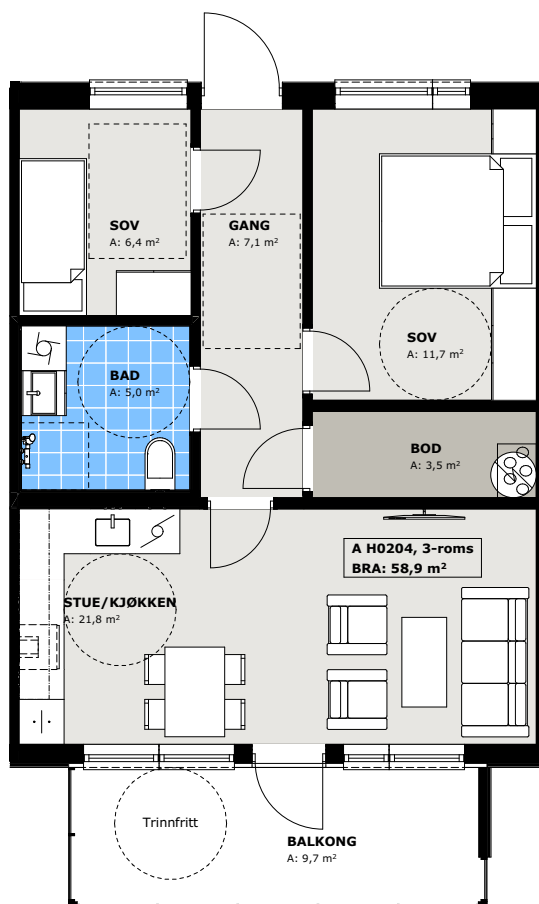
- 2 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 2. etasje



Seksjon 10A - 2. etg.

Denne leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på 59 m² og en romslig og funksjonell planløsning med alt på ett plan. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både hverdag og besøk, mens to soverom, bad og bod er samlet på en praktisk og oversiktlig måte.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året. Trinnfri adkomst gjør boligen enkel og komfortabel i bruk – et hjem som fungerer like godt nå som senere.

Til leiligheten følger egen garasje plass med tilhørende utebod. Den ligger i 2. etasje og er en østvendt endeleilighet.

Pris: 4 190 000,-

BRA: 92,6 m²

BRA-i: 59,0 m²

Sporstbod: 5,0 m²

P-plass i garasje: 17,6 m²

Innglasset terrasse: 11,3 m²

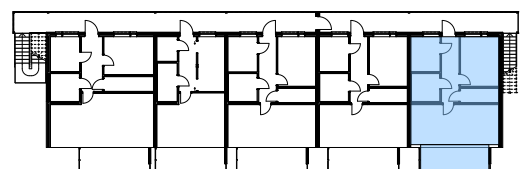
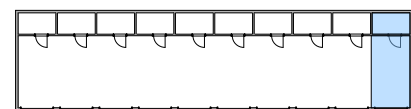
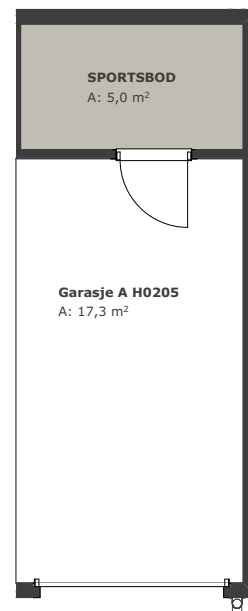
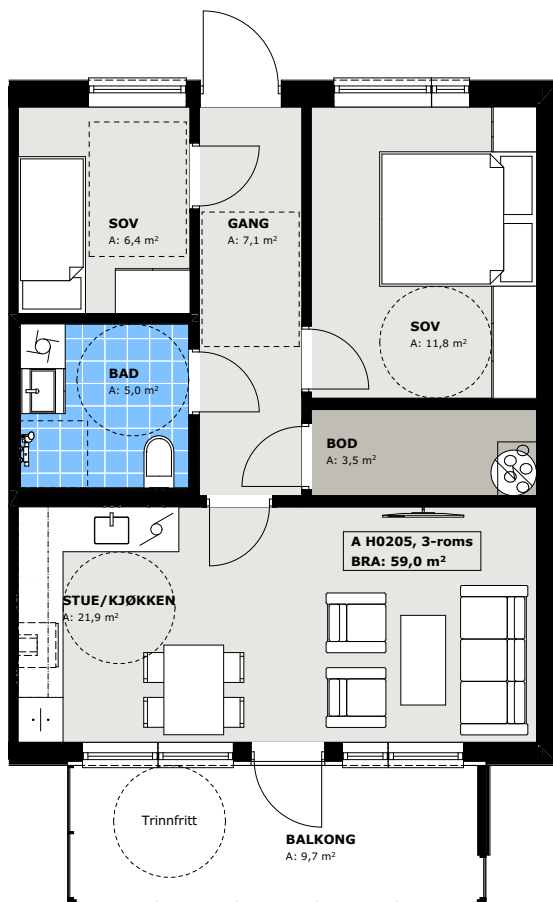
- 2 soverom

- Bad/vaskerom

- Bod/teknisk

- Åpen stue/kjøkkenløsning

- 2. etasje



Annen informasjon

EIERFORM

Byggetrinn 1 og 2 vil etter utbygging inngå i et felles eierseksjonsameie med totalt 18 leiligheter.

Byggetrinn 3 og 4 vil bestå av rekkehus som vil bli selveierleiligheter, og ikke inngå i sameiet. Utbygger forbeholder seg imidlertid mulighet til å knytte disse til sameiet dersom det oppstår endringer i utbyggingsprogrammet eller andre forhold som tilsier dette.

For leilighetene i dette salgsprospektet vil det bli etablert et eierseksjonsameie med egne vedtekter. Det vil bli eget styre som forvalter, drifter og vedlikeholder sameiet når det er etablert.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

SAMEIETS STYRE

Frem til prosjektet er fullført og seksjonene er overlevert vil selger sitte som interimsstyre. Selger innkaller kjøpere til en ekstraordinær generalforsamling hvor det velges et nytt styre.

FORRETNINGSFØRSEL

Styret i sameiet avgjør om det skal være intern forretningsførsel eller om det skal benyttes en ekstern forretningsfører.

VEDTEKTER

Endelige vedtekter for sameiet fatstettes av sameiet i forbindelse med overtakelse.

SAMEIEBRØK

Sameiebrøk er foreløpig ikke fastsatt da seksjoneringen ikke er utført.

Seksjonering og sameiebrøk vil foreligge før overtakelse. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEÅR

Forventet oppstart for byggetrinn 1 er høsten 2026 med ferdigstilling høsten 2027.

TOMT

Eiendommen har gnr. 13 bnr. 4 i Nordreisa kommune.

Tomteareal er oppgitt til 6 848,9 kvm. Tomten vil bli benyttet i henhold til reguleringsplankartet til offentlig vei, gang og sykkelvei, lekeplass, boliger, samt uteområde og fellesarealer.

Tomt for eierseksjonssameiet på 18 leiligheter med garasjeanlegg vil bli fradelt i henhold til plankart og situasjonsplan. Eiendommen fradeles og seksjoneres av selger med tilhørende vedtekter.

Kjøper må akseptere endelig tomtestørrelse da det angitte ikke er nøyaktig oppmålt enda.

VEI, VANN OG AVLØP

Kommunal (offentlig)

REGULERINGSFORHOLD

Følgende planbestemmelse gjelder for gårdsnr. 13, bruksnr. 4: Reguleringsplan Storslett B31.

Eiendommen er regulert ihht reguleringsplanen.

UTBYGGINGSAVTALE

Selger skal stå for etablering av vei vann og avløp inn i området. Dette vil bli etter kommunal standard og overtas av Nordreisa kommune etter ferdigstilling. Det vil bli etablert en utbyggingsavtale med Nordreisa kommune for dette. Kommunen overtar etter overtakelsen også forvaltning, drift og vedlikehold av disse anleggene.

ADRESSE

Navnevalg på veien er foreløpig ikke fastsatt av Nordreisa kommune. Det gjøres oppmerksom på at Lundetunet er et prosjektnavn brukt av utbygger. Det er ikke avgjort at dette blir gatenavnet selv om utbygger har foreslått dette.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene i salgsoppgaven. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette er stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Blokk A - H01	Antall rom	BRA-i	BRA-b	BRA-e	BRA
Leilighet H101	4-roms	69,2 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,3 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	102,8 m ²
Leilighet H102	2-roms	45,3 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	79,2 m ²
Leilighet H103	3-roms	58,9 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,8 m ²
Leilighet H104	3-roms	58,9 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,8 m ²
Leilighet H105	3-roms	59,0 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,9 m ²

Blokk A - H02	Antall rom	BRA-i	BRA-b	BRA-e	BRA
Leilighet H201	4-roms	69,2 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	103,1 m ²
Leilighet H202	2-roms	45,3 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	79,2 m ²
Leilighet H203	3-roms	58,9 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,8 m ²
Leilighet H204	3-roms	58,9 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,6 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,8 m ²
Leilighet H205	3-roms	59,0 m ²	11,3 m ²	5,0 m ² (sportsbod i Garasje A) 17,3 m ² (1 stk p-plass i Garasje A)	92,6 m ²

BRA-i (internt bruksareal), BRA-b (innglasset balkong), BRA-e (eksternt bruksareal)

I tillegg til arealene kommer inngangsparti for 1. etasje på 35,5 kvm og 2. etasje på 35,5 kvm, iflg vedlagte plantegninger.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne. For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne terrasser tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA.

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skrånning og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA

Priser

Pris fra 2 790 000,- til kr 4 790 000

Omkostninger kr 27 342.

Totalpris inkl omk. fra kr 2 817 342 til kr 4 817 342

LEILIGHET - SEKSJON 1 (1.ETG MOT VEST):	4 590 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 2 (1.ETG NR 2 FRA VEST):	2 790 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 3 (1.ETG I MIDTEN):	3 990 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 4 (1.ETG NR 2 FRA ØST):	3 990 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 5 (1.ETG MOT ØST):	3 990 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 6 (2.ETG MOT VEST):	4 790 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 7 (2.ETG NR 2 FRA VEST):	2 990 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 8 (2.ETG I MIDTEN):	4 190 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 9 (2.ETG NR 2 FRA ØST):	4 190 000,-
LEILIGHET - SEKSJON 10 (2.ETG MOT ØST):	4 190 000,-

OMKOSTNINGER

2,5% dokumentavgift, andel tomteverdi
kr. 360 000,- kr. 9.000,

Tilknytningsavgift fiber kr. 6.000,-

Seksjonering kr 4.000,-

Stiftelse av sameie kr. 1.000,-

Startkapital fellesareal kr. 2.000,-

Startkapital sameie kr. 4.000,-

Tinglysning skjøte kr. 585,-

Tinglysning av pantedokument kr. 585,-

Attestgebyr kr. 172,-

Totale omkostninger kr. 27 342,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- rett etter kontraktinngåelse. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova §12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. §12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova §12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter §12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova §47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

FINANSIERING

Selger vil søke prosjektgodkjenning for prosjektet gjennom Husbankens livsløpsstandard. Det tas forbehold om slik godkjenning.

Dersom selger oppnår slik godkjenning kan kjøper søke finansiering for kjøp av leilighet med Husbanklån. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at Husbanken vil gjøre en individuell vurdering av hver enkelt lånesøker. Kjøper er innforstått med at det skal leveres, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova §46 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til og med overtakelsesdato. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av eiendomsmegler.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept/kjøpsbekreftelse.

Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med å levere tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen dersom finansieringsbevis ikke foreligger innen xxx dager etter bindende kjøpsbekreftelse er inngått. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.



Andre opplysninger

OVERTAKELSE OG INNFLYTTING

Det er selgers plikt å sørge for at søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er sendt 3 uker før overtakelse, men selger kan ikke garantere for behandlingstid fra offentlig etat. Utbygger innkaller hver seksjonseier til overtakelse 8 uker før overtakelse skal finne sted. Overtakelsen utføres sammen med anleggsleder på byggeplassen.

Forventet ferdigstillelse for byggetrinn 1 er 4 kvartal 2027. Antatt byggetid for prosjektet er ca 12-14 mnd. Dette med forbehold om at oppstart blir 3 kvartal 2026. Byggstart vil bli varslet av utbygger.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstillelse/overtakelse.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene fastsettes av styret, men vil antas til ca kr 1500-2000 pr.mnd og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg, strøm til fellesarealer, forretningsførsel og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Oversikt over ledige og solgte leiligheter kan du finne på www.lundetunet.no. Selger vil markere leilighetene som solgt eller reservert etter hvert som kjøpere har bekreftet avtale.

Pris på leilighetene er på forhånd fastsatt av selger. Det vil derfor ikke bli budrunde på leilighetene. I prinsippet gjelder derfor at første mottatte skriftlige kjøpsbekreftelse på leiligheter som er markert ledig (grønt) vil være bindende både for kjøper og selger. Forutsetningen er at kjøpsbekreftelsen er i samsvar med pris fastsatt av selger. Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

KONTRAKTSBESTEMMELSER

Det vil bli inngått kontrakt i henhold til Standard Norge sin byggeplankett 3427 for eierseksjonsbolig. Kontrakten vil bli utformet snarest etter at kjøpsbekreftelse er mottatt av selger.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

For oppgjøret vil det bli benyttet oppgjørsadvokat. Oppgjøret vil bli stående på oppgjørsadvokats klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

HEFTELSE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er i en søknadsprosess i Nordreisa kommune. Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

SELGERS FORBEHOLD

Utbygger har søkt rammetillatelse for prosjektet i Nordreisa kommune. Dersom rammetillatelse ikke godkjennes i Nordreisa kommune vil kjøper og selger være fristilt fra avtalen.

Bildene i salgsoppgaven er illustrasjonsbilder, endringer vil kunne forekomme. Det tas forbehold om trykkfeil i tekst og illustrasjoner. Illustrasjoner er avvikende fra standard leveranse. Det tas forbehold om offentlige krav, endringer i gebyrer og avgifter som utbygger ikke kan stå inne for frem til hjemmelsoverføring.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 3 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at hjemmelen overføres på kjøper.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 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.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper. Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet. Interessenter og kjøper godtar at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr på kr 50.000.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger samt at:

- a)** ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- b)** ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, og
- c)** at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr. 100.000,- inkl. mva.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr. 100.000,-. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanskjøte.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper.

Selger 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 samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt, vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Det kan bli tinglyst servitutter på denne eiendommen som dreier seg om adkomstrett, parkering og rett for vedlikehold av vann og avløpsnett.

Bilder og illustrasjoner som er brukt i salgsoppgave kan avvike fra opprinnelig levering. Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

ANNEN INFO

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93. Kjøper aksepterer at selger kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil oppgjørsadvokat foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

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 selger før avtale om kjøp av bolig inngås.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til selger vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneeting.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen dersom du vurderer salg av egen bolig. Det er inngått en avtale med EiendomsMegler1. For å få en første verdivurdering av boligen (E-takst) betaler du kr 4 000 inkl mva. Denne gjelder som verdivurdering overfor bank (f.eks Sparebank1) dersom du skal søke finansiering. Ved bruk av EiendomsMegler1 ved salg av bolig vil dette beløpet bli fratrukket prisen for evt megleropdrag senere.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Byggbeskrivelse etter TEK 17

Generelt

Leilighetene har en god planløsning og inneholder 1, 2 eller 3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vindfang, sportsbod og teknisk rom. Leilighetene er prosjektert med hensyn til Husbankens livsløpsstandard. Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveranse. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Nevnte formular vil sammen med tegninger og byggekontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Avtaleforholdet for leiligheter under bygging reguleres av bustadoppføringslova, for innflytningsklare leiligheter reguleres avtaleforholdet av avhendingslova.

Prosjektet bygges i henhold til forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (TEK17), med siste endringer. Leilighetene prosjekteres og bygges etter preaksepterte løsninger, leverandørs anvisning eller annen bransjestandard. Hvilkes standard som følges er en beslutning som entreprenør har rett til å velge så lenge den er godkjent iht teknisk forskrift, eller løsning kan dokumenteres utført etter annen anvisning. Løsninger som benyttes kan også bli endret underveis i byggeprosjektet uten at selger plikter å varsle kjøper om dette. Leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad. Byggebekrivelsen gjelder for alle leiligheter. For noen leiligheter kan det imidlertid være løsninger eller detaljer som i noen grad avviker fra, eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag. Er det avvik mellom prospekt som ble brukt i markedsføringen og kontrakt med vedlegg, er det kontraktens dokumenter som er gjeldende.

UTOMHUS

Kommunal veg inn i boligområdet, gang- og sykkelvei mot Kirkevegen, samt snuhammer og gjesteparkeringsplasser leveres med asfalt. Asfaltering vil bli utført etter byggetrinn 2.

Lekeplass opparbeides med huske, sandkasse og tilsåes. Grøntareal utfor boliger og forøvrig tilsåes og må vedlikeholdes av sameiet etter overtakelse. Det etableres avfallsskur for søppeldunker i tilknytning til garasjeanlegg i henhold til situasjonsplan.

Foreløpig plan for utomhusarealer og lekeplasser vises i prospektet. Planen viser hvordan felles arealer disponeres, men er ikke å anse som bindende for selger.

BETONGARBEIDER

Det er beregnet ringmur av ferdig isolerte ringmurselementer, type Bewi eller tilsvarende. Høyde 60 cm samt såleblokk, eller ettersom prosjektering tilsier.

Det er beregnet isolering av plate på mark med EPS isolasjon i h.h.t krav og forskrifter, samt radonsperre. Støpt plate på mark i betongkvalitet B30.

Det er også medtatt markisolering innvendig/utvendig.

YTTERVEGGER

Det er forutsatt bindingsverk av tre, 148 mm + 48mm påforing, samt 150+50mm isolasjon (avhengig av prosjektering), dampspærre, samt kledning innvendig med gipsplater som sparkles og males i valgfri farge. På bad brukes baderomsplater type Fibo Trespo eller tilsvarende. Utvendig kombinasjon av stående og liggende trepanel, ferdig malt 2 strøk, utlektet for lufting og vindsperre med vindtette plater type GU.

Uisolerte yttervegger av tre leveres der det er prosjektert samme temperatursone på begge sider av veggen, som for eksempel garasjer, carporter, boder, kaldloft etc. Leveres med 98 mm stenderverk, spikerslag og utvendig kledning.

INNERVEGGER

Stendere i 36x68/98 stav, kledd med gipsplater som sparkles og males i valgfri farge på hver side, 70/100mm mineralull. I bad-/vaskerom monteres baderomsplater type Fibo Trespo eller tilsvarende.

I bærevegger brukes 48x98 stav, kledd med gipsplater som sparkles og males i valgfri farge på hver side, 100mm mineralull. Leilighetsskillevegger bygges etter forskrifter med hensyn til brann og lyd.

ETASJEKILLE OG HIMLINGER

Etasjeskiller mellom leiligheter vil bli bygget opp i henhold til lyd og brannkrav. Det er beregnet brukt I-bjelker bredflens HB350 som bjelkelag. Det monteres sponplater og lydgvulv på bjelkelaget som påstøpes med 40 mm avretting. Himlinger kles med dobbelt lag gipsplater lagt på lydbøyler og lekter 48x48. Himling over 2. etasje isoleres det med minimum 300 mm mineralull og dampspærre.

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjoner leveres i h.h.t tegninger med W-takstoler, nødvendig vindavstiving i hht prosjektering samt taktekke type Powertekk eller tilsvarende. Typegodkjent takstige dersom dette kreves. Takhatter

i utførelse tilpasset taktekke. Alle kaldtak leveres som uutluftet tak med 300/350 mm mineralull.

I garasje/carport/utebod er det beregnet W-takstoler med taktekke type Powertekk (samme som for boliger). Leveres uisolert men med gips eller lignende i himling. Takrenner med nedløp monteres i sort stål, takrenner i 125 mm, nedløp 75 mm avsluttes med utkast over planert terreng.

GULVFLATER

På gulv i tørre rom monteres laminat eller parkett av god kvalitet.

På bad og i VF monteres flis på gulv.

Gulv i garasje og uteboder vil ha betonggulv stålglatt, men forøvrig ubehandlet.

Gulv i carporter vil være stedlige masser. Det kan gjøres tilvalg med asfalt hvis dette er aktuelt.

Gulv i heisrom leveres med homogent belegget tilpasset bruk.

YTTERDØRER

Ytterdører i boliger er beregnet type Nordan med ID-lock eller tilsvarende. Standard farge.

I uteboder i garasje er det beregnet boddør ubehandlet med vanlig sylindrelås og vrider.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Alle vinduer og verandadør i boligrom leveres med 3-lags sikkerhetsglass, malt standard farge ut- og innvendig.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører i slett utførelse, hvitmalte kompakte dører og karmen, terskelfritt.

LISTVERK OG FORINGER

Hvitmalte slette lister av furu. Gulvlister og karmen i 12x58mm, Taklister i 15x34mm. Foringer leveres i type furu hvitmalt.

SVALGANGER OG TERRASSER

Svalganger og terrasser, samt tak over inngangsparti og terrasser bygges som tett konstruksjon og utføres iht. brann og lydkrav. Det monteres nødvendig brannhemmende isolasjon og tett tak av Mestertekk/sarnafil eller lignende, samt underkledning av brannhemmende panel. Understøttelse av laminerte tresøyler og dragere, avhengig av dimensjoneringen. Dekke på terrasser og svalganger utføres av Mørerøyal grå eller brun farge.

Balkongrekkverk i stål. Alle rekkverk leveres barnesikret med hensyn til spaltebredder og høyder.

Terrasser er beregnet innglasset.

UTVENDIGE TRAPPER

Utvendige trapper og evt rullestolramper i strekkmetall med tett tak over. Rekkverk i galvanisert stål, sort.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner, bestående av avtrekkskanaler og ventiler fra bad, samt tilførselskanaler og ventiler til oppholdsrom/soverom. Ventilasjonsaggregatet plasseres i teknisk rom/bod.

ELEKTROLEVERANSE

Det er beregnet standard installasjon iht relevante forskrifter (NEK400). Detaljeres i prosjekteringsfasen. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult. Unntak kan være i teknisk bod og på soverom med vegg mot brann/lydskilde. EI-skjema i henhold til NEK 400 - 2022. Hvite stikkontakter/brytere og lys etter NEK 400 - 2022. Sikringsskap plasseres i teknisk rom/bod. Oppgraderingsmuligheter og tilpasningsmuligheter.

Utelys for hver leilighet utenfor ytterdør, samt utelys på balkong. Terrasser forutsettes i utgangpunktet å være innglasset. Utendørs belysning skal generelt være sensorstyrt.

Panelovner i leilighetene tilpasset hvert rom med elektronisk termostat på vegg ved dør og nattsinking. Det er beregnet varmekabler på bad og i VF, med termostat på vegg.

Varmekabler på øvrige rom i leiligheter kan monteres mot tillegg.

Det medtas opplegg for tilkobling av enkelt IT-utstyr fra sentral til tilkoblingspunkt for TV. 2 uttak i stue, på motsatte vegger.

ENERGIKLASSE B

Byggene antas å tilfredsstille krav til energiklasse B. Dette kvalifiserer for «grønt lån» i f.eks Sparebank1 Nord-Norge, som gir lavere lånerente.

RØR/VVS

VVS-tekniske installasjoner utformes og dimensjoneres iht. offentlige gjeldende lover og forskrifter. Sanitæranlegget etableres iht. arkitektplan, og skal være tilpasset bruken av bygget med skjult røranlegg som «rør-i-rør» system. Ettgreps blandebatterier.

Følgende utstyr er beregnet i hver leilighet:

Bad:

- Dusjhjørne 90x90 med rette vegger, klart glass
- Dusjbatteri med dusjgarnityr av god kvalitet

- Vegghengt toalett (komplett innebyggingssystemer og klosettskål)
- Baderomsinnredning tilpasset størrelse på bad
- Servantbatteri
- Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin
- Sluk med slukrist

Bod:

- Varmtvannsbereder inntil 200 L
- Ventilasjonsaggregat plasseres i bod over varmtvannsbereder

Kjøkken:

- Kjøkkenbatteri m/høy tut og oppvaskmaskinkran
- Lekkasjestopper

Utendørs:

- 1 utevannpost på hver side av blokkbyggene (gavlvegg) samt 1 pr leilighet i rekkehus.

PIPE OG ILDSTED

Er ikke medtatt.

RØYKVARSLER OG BRANNSLUKKEUTSTYR

Seriekoblede røykmelder 230 V og batteri internt i hver leilighet plassert i soverom og kjøkken/stue. Det leveres 1 brannslukkeapparat til hver leilighet, montert på anvist sted.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

Leiligheter leveres med Aubo kjøkken med standard fronter Unik med 3 fargevalg, og benkeplate av laminat. Integreert kjøkkenventilator. Integreert kjøle/fryseskap. Integreert oppvaskmaskin. Integreert induksjons-koketopp og integreert steikeovn. Underlimt vask med ettgreps blandebatteri i krom-farge. Plassering vask/oppvaskmaskin og koketopp/ventilator er låst pga. rør og el. Lysspotter med dimmer under overskap. Fliser el. plate i sprutsone. Se illustrasjon av standardkjøkken fra Aubo. Mulighet for tilvalg både med og uten kostnadskonsekvens: Eks: Frontfarge, type front, handtak, benkeplate, vask og endring i sprutsone. Oppgradering av hvitevarer. I bad leveres tilpassede baderomsinnredninger av god kvalitet. Det skal være plass til minimum 60 cm baderomsinnredning med speil. Tilpasset høyskap kan leveres som tilvalg. Leilighetene utstyres med 1 gardero-beskap 100 cm med innredning pr. sengeplass. For øvrig leveres garderobe i vindfang der dette er tegnet inn.

ØVRIG INVENTAR OG INNREDNINGER

Øvrige innredninger og inventar er ikke medtatt.

INNBO OG LØSØRE

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsopp-gaven.

GARASJE/PAKERINGSPLASS/SPORTSBOD

1 garasjeplass inngår for hver av de 10 leilighetene. Garasjene har betonggulv, uisolerte vegger og garasjeport med garasjeportåpner/fjernkontroll/nødåpner. Sportsbod 5 m² er bak i garasjen. Det er klargjort for montering av elbil-lader i garasjen for alle leilighetene.

TILVALG

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg på leilighetene. Alle endringer, tillegg eller tilvalg til kontrakten skal skje skriftlig etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør. Entreprenør har et administrasjonsgebyr/ påslag på alle tilvalg og endringer. Entreprenøren forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

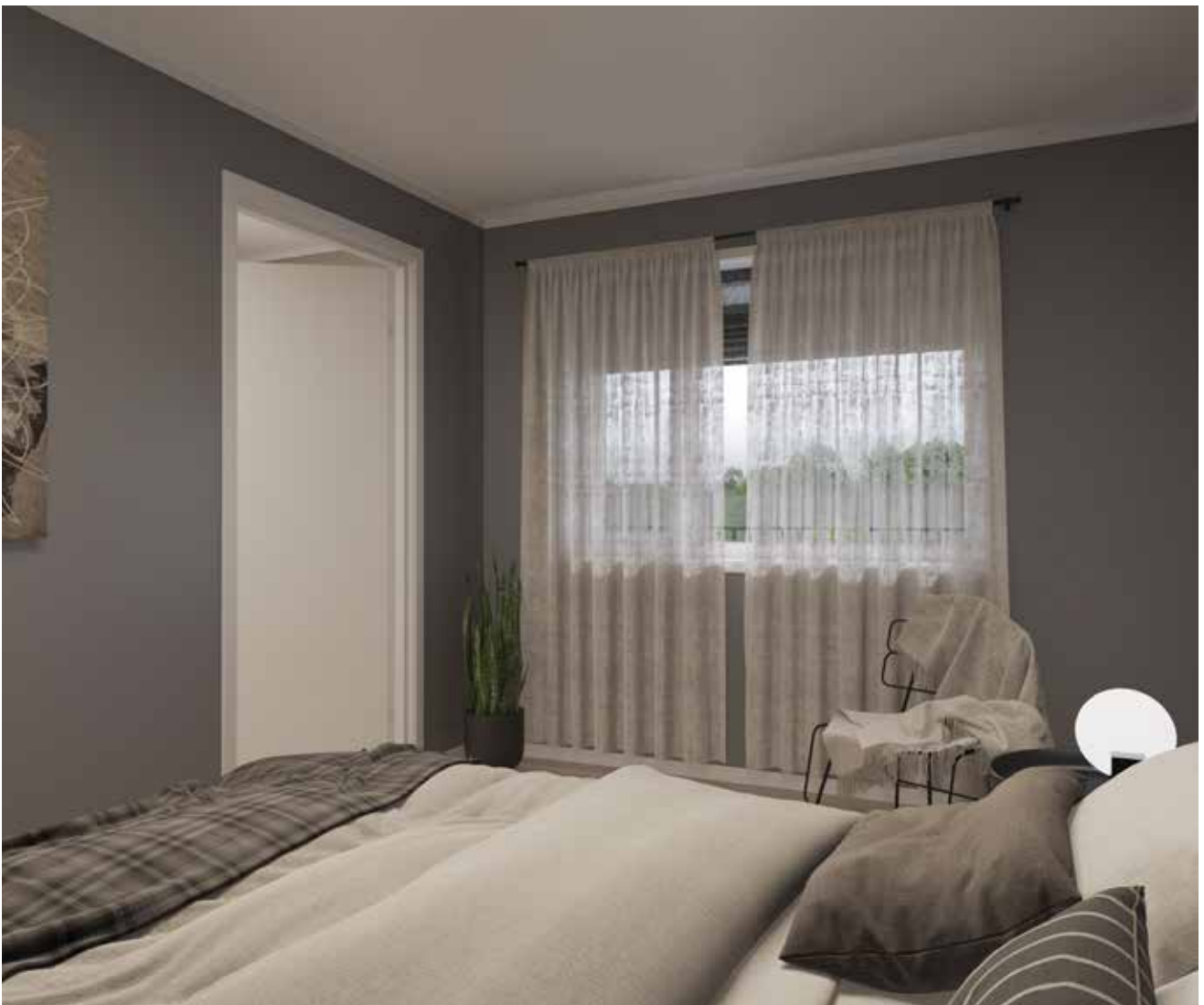
Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

ENDRINGER

Det er ikke mulig å kreve endringer som krever om-prosjektering eller som er søknadspliktige. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av vinduer, fasade, plassering av vann og avløp, tekniske installasjoner m.m. Selger forbeholder seg retten til å kreve betaling

VEDLEGG

Plantegninger
Fasadetegninger
Situasjonskart
Regulering
Plankart
Forslag til vedtekter
Prisliste
Kjøpsbekreftelse / budskjema



Vedtekter og sameie

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv.

VEDTEKTER FOR LUNDETUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte

den XX.XX.XX

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

(1) Sameiets navn er Lundetunet boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjøring tinglyst xx.xx.xxx, og har gårdsnummer 13 og bruksnummer 4 i Nordreisa kommune (eller utgår fra denne).

(2) Sameiet består av 18 boligseksjoner fordelt på to boligblokker med 10 og 8 leiligheter. Det medfølger en garasje plass og en sportsbod til hver seksjon beliggende i frittstående garasjeanlegg på sameiets tomt og felles søppelanlegg på tomten.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

(1) Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og

leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

(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) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgi e stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de i enhver d gjeldende ordensregler.

(3) 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(6) 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, aircondition, markise, solskjerming, levegger, rekkverk og boder o.l.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt (6) skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Leilighetene har vedlikeholdsplikt på bruksrett på felles uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 1 meter. Trær som plantes skal ikke bli høyere enn 4 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær, hekker og gress klippes og stelles.

(9) Sameiet eller seksjonseier har rett til å benytte hageparseller i 1. etg for tilgang for montering, demontering og vedlikehold o.l.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert

behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3. FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg i 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 den som følger av første ledd.

(3) Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles likt pr seksjon.

(4) Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(5) Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, tv- internett (dersom det inngås felles avtale), evt kommunale avgifter, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader, osv.

(6) Sameiet skal opprette og ha en sparekonto for vedlikehold.

(7) Styret kan ta en fast pris for bruk av strøm i sportsboder og felles garasjeanlegg.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

(1) De andre seksjonseierne har pantere i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning

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

(2) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

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 i bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar og faste innredninger som kjøkken, bad og garderober
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat, ventilasjonsanlegg o.l.
- 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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(7) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdspunkt.

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

(9) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

(13) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gi adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(14) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(15) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

5.2. Sameiets plikt I å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(2) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gi tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

(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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling i årsmøte

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

(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 angi i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mot krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

(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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

(1) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle,

samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På 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.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

(1) 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.

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

7.14. Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

(2) Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som Styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

(1) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 alle styremedlemmene.

(4) Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt i 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 felle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

(2) Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

(1) Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk

særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

(2) Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inn til annen revisor er valgt.

(3) Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni

2017 nr. 65.

12. UTBYGGERS RETTIGHETER I UTBYGGINGSPERIODEN

(1) Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette gjelder for eksempel inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift o.l.

(2) Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes til sameiet er ferdigstilt. Området er under utvikling, byggeaktivitet på omkringliggende tomter må påberegnes.

(3) Utbygger har krav på tilgang på og over eiendommen inntil alle seksjoner er ferdigstilt.

(4) Utbygger har i forbindelse med utbyggingen inngått utbyggingsavtale med Nordreisa kommune om overtakelse av veianlegg (inkl gang og sykkelvei), vann og avløp. Dette vil bli overført kommunen etter hvert som det er ferdig utbygd. Arealer og anlegg som ikke er omfattet av overtakelsen anses som fellesarealer for sameiet og skal forvaltes, driftes og vedlikeholdes av sameiet etterpå.

(5) Utbygger forbeholder seg rett til også å inkludere de øvrige 12 planlagte leiligheter på gnr/bnr 13/4 inn i sameiet.

Reguleringsplan for Storslett B31

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

21.01.2026

PlanID 5544 2024001

Saksnummer 24/156

Planområdet er vist på plankart datert 17.12.24 i målestokk 1:1000 (A2), sist revidert 10.04.2026.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, med tilhørende parkering, utearealer og teknisk infrastruktur.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 17.12.2024. Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr .1)

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Uteoppholdsareal (f_UTE)
- Lekeplass (f_LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr .2)

- Veg (o_V)
- Kjøreveg (o_KV)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (o_GG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Parkering (f_P)
- Parkeringsplasser (f_PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde (#1)
- Snøopplag (#2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Parkering

2.1.1. Bilparkering

For boliger skal det etableres minimum 1 parkeringsplass og maksimum 2 parkeringsplasser per boenhet. For gjesteparkering skal det settes av minimum 0,25 parkeringsplasser per boenhet.

2.1.2. Sykkelparkering

For boliger skal det etableres 1 sykkelparkeringsplass per enhet.

2.2. Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger. Veger og gangveger skal gi god framkommelighet så langt det kan gjøres uten for store terrenginngrep.

2.6. Overvann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for håndtering av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Overvann skal håndteres i lukkede løsninger eller fordrøyning med tørr bunn. Det tillates ikke etablering av nye permanente vannspeil eller dammer. Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

2.7. Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal kulturmyndigheten kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd). Det forutsetter at dette pålegget viderefremmes til de som skal utføre arbeidet.

2.8. Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. VAO-ledninger og infrastruktur tillates etablert innenfor grønnstruktur og utearealer.

2.9 Forebygging av birdstrik

Det tillates ikke etablering av permanente åpne vannspeil eller dammer. Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

2.10 Restriksjonsområde Sørkjosen lufthavn

Restriksjonsområdet rundt Sørkjosen lufthavn, H 190 F, gjelder hele planområdet og er ikke vist med skravur på plankartet. Det er ikke tillatt med kraner eller midlertidige installasjoner høyere enn 20 meter innenfor planområdet.

2.10.1 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd.

2.10.2 Farlige eller villedende lys

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

Lys som lyser oppover tillates ikke.

Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/forvirret av lys/skilt/reklameinnretninger under innflyging til lufthavnen, må lyskilder endres eller lysstyrke reduseres.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.a Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer.

Hovedmateriale skal være tre.

Det tillates takform som saltak, pulttak eller flatt tak.

Nødvendig grøfteareal tillates innenfor arealformålene.

Det tillates ikke kjellere på ny bebyggelse.

3.1.1.b Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 50 m² tilrettelagt uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 5 m² av dette skal være privat.

Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng eller terrasse/takterrasse. Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Innglasset balkong kan medregnes dersom glasset kan åpnes og lukkes.

f_LEK og f_UTE kan medregnes i uteromsregnskapet som felles uteoppholdsareal for boliger innenfor B og BK.

3.1.1.c Utnyttelsesgrad

Det skal være minimum 20 boenheter innenfor planområdet.

3.1.1.d Flomsikkert nivå

For ny bebyggelse skal OK gulv ligge minimum over flomsikkert nivå, i henhold til tabellen nedenfor.

Sikkerhetsklasse, jf. TEK17 § 7-2 (2)	Kote
F1	4,1 m.o.h.
F2	4,2 m.o.h.

3.1.1.e Plassering

Der byggegrensene er vist på plankartet skal bebyggelse med grunnflate større enn 50 m² plasseres innenfor denne. Bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

Trapper, fyllingsfot, ramper, støttemurer, markterrasser, parkeringsplasser for bil, sykkel og lignende kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

3.1.2 Boligbebyggelse (B)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger, rekkehus, eller lavblokker med tilhørende utearealer og parkering.

Maksimum tillatt utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 8 meter. Møneretning kan variere. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus, med tilhørende parkering, carport/garasje og uteareal.

Maksimum tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 8 meter. Møneretning kan variere. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)

Renovasjonsanlegg skal være felles for hele planområdet. Det tillates et takoverbygg med gesims inntil 3 meter og møne 5 meter. Det skal sikres at fugler ikke får tilgang til avfall, mulige løsninger kan være lås på dunkene, lukket bygg for avfallshåndtering, eller lignende.

3.1.5 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE er felles for hele planområdet. Fra første snøfall og fram til snøen er borte om våren skal området fungere som snøopplag. Det tillates ikke oppføring av permanente konstruksjoner innenfor området.

3.1.6 Lekeplass (f_LEK)

Lekeplassen skal være felles småbarnslekeplass for planområdet. Den skal opparbeides med sandkasse, benker og minst ett lekestativ for små barn.

Lekeplassen skal sikres mot regulert parkeringsareal (f_PP). Det kan sikres med gjerde, eller lignende.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (o_V)

o_V er felles veg. Det tillates blandet trafikk. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.2 Kjøreveg (o_KV)

o_KV er offentlig kjøreveg. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

Arealformålene skal være offentlige, og opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

3.2.4 Gangveg (o_GG)

Arealformålet er offentlig gangveg. Det skal etableres gangveg mellom Kirkevegen og o_V.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-4)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, kulvert, snølagring m.m.

Støttmurer og fyllingsfot kan legges inntil eiendomsgrensen mot eiendom gnr/bnr 13/106.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

3.2.7 Parkering (f_P1-2)

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det felles carporter/garasjer for beboerne innenfor planområdet.

Carportene/garasjene kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal mønehøyde er 5 meter, maksimal gesimshøyde 3 meter. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde.

3.2.8 Parkeringsplasser (f_PP1)

F_PP er felles parkeringsplasser for boligene innenfor planområdet. Parkering kan benyttes av beboere eller gjester.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (o_BG)

Arealformålet er offentlig blå/grønnstruktur. Arealet er kantvegetasjon langs bekkefar. Eksisterende vegetasjon bør bevares. Alternativt skal vegetasjon reetableres for å sikre erosjonssikring og flomdemping. Ved reetablering skal stedeodne arter benyttes.

Det tillates ny kulvert for bekk gjennom området og bortledning av overvann innenfor formålet. Eksisterende bekk tillates ført åpent på terreng.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1. Frisikt (H140_1-2)

Frisiktsonene i kryss for kjøreveg og gang- og sykkelveg er regulert i plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.2. Særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-

4.2 Bevaring naturmiljø

Bekken og tilhørende kantvegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å lagre eller legge snø innenfor området.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Midlertidig anleggsområde (§ 12-7 a)

5.1.1. Riggområde (#1)

Innenfor området tillates det midlertidig rigg- og anleggsområde. Etter anleggsperioden skal området tilsås og opparbeides i tråd med gjeldende formål.

5.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

5.2.1 Snøopplag (#2)

Det tillates ikke oppføring av faste installasjoner innenfor området.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_GG)

6.1.1. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse må detaljert utomhusplan, som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides, være godkjent av kommunen.

6.1.2. Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering.

6.1.3. Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Hensyn til Sørkjosen lufthavn og forebyggende tiltak mot birdstrike skal også redegjøres for. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_GG)

6.2.1 Uteoppholdsareal

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og lekeområder for boliger opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Områdene skal være ferdig opparbeidet og tilsådd senest påfølgende vekstseson.

6.2.2 Teknisk infrastruktur

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige tekniske anlegg (veg, fortau, parkering, vann og avløp, fordrøyning, og elektrisitet) være etablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert nødvendige overvannstiltak i form av grøft, forsenkning eller tilsvarende løsning mot o_BG.

6.2.3 Flomsikring

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal tiltak for flomsikring være ferdigstilt.

6.2.4 Midlertidig anleggsområde og gangveg

Midlertidig anleggsområde skal være ferdig tilsådd med stedegne arter senest 2 år etter anleggsperioden er ferdig. Gangvegen skal være ferdigstilt til samme tid.



Illustrasjon. Rekkehusene i feltet kommer i byggetrinn 3 og 4. Avvik forekommer.



Illustrasjon av kjøkken fra 4-roms leilighet.



Kontakt oss.

Hold deg oppdatert eller meld din interesse på www.lundetunet.no



Tormod Wahlmann T. 970 16 542 | tormod@storeste.no

Eirik Kristiansen T. 992 92 892 | eirik@storeste.no