



FURULIA PANORAMA

ÅLVUNDFJORD

Nye, moderne leiligheter
med panoramautsikt



& NEDAL
PARTNERS



Bildet er en illustrasjon og avvik kan forekomme.





furuliapanorama.no

OPPDRAKSANSVARLIG

NEDAL EIENDOMSMEGLING AS

org.nr. 829 602 792.



TROND G. NEDAL

Eiendomsmegler

trond.nedal@partners.no
469 06 295

Nedal & Partners, Surnadal
Skeivegen 22

**& NEDAL
PARTNERS**



FURULIA PANORAMA

VELKOMMEN TIL FURULIA PANORAMA I ÅLVUNDFJORD!

Furulia Panorama er et nytt og spennende boligprosjekt bestående av 12 selveierleiligheter på pent opparbeidet tomt med fantastisk utsikt i Ålvundfjord. Boligene er fordelt på 4 bygg, og fremstår som unike i sitt segment, hvor fokuset har ligget på romslighet, funksjonalitet og et topp moderne uttrykk. Arkitekttegnet utførelse.



Utsikten kan nytes fra takoverbygd balkong og innvendig har leilighetene et stilrent og tiltalende preg. Boligene har egen carport og til hver leilighet følger det 2 boder, én innvendig og én i tilknytning til carporten. Byggene er også utstyrt med heis for enkel adkomst til boligene. Vedfyring gir koselig og behagelig oppvarming.

Uteområdet preges av romslig innkjørsel og opparbeidet grøntareal samt lekeområde. Plasseringen gir kort avstand til blant annet dagligvarehandel, skole, badestrand og vakre turområder.

Til Sunndalsøra sentrum er det ca. 21 kilometer, hvor du finner rikelig med servicetilbud. Til Rykkjem fergekai ca. 4 minutter å kjøre.

HVORFOR KJØPE PÅ FURULIA

- Moderne, nye leiligheter med smart og praktisk planløsning
- Fantastisk utsikt og nærhet til turområder, dagligvare, skole og idrettsområde
- Heis for enkel adkomst
- Carport til alle leilighetene
- Lav dokumentavgift og fast pris – ingen budrunde!

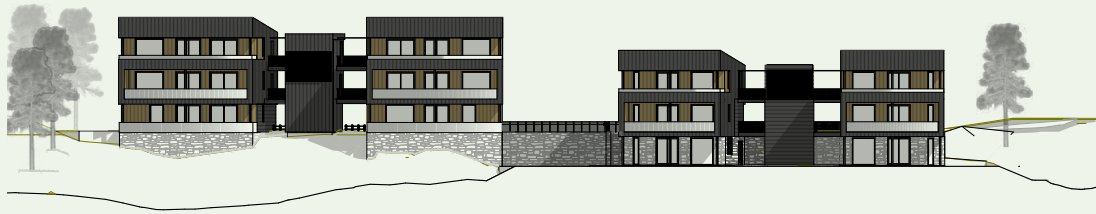
Finn din drømmebolig – i vakre Furulia Panorama!



OVERSIKTSPLAN



FASADER



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØR



UNIK UTSIKT MED KVELDSSOL

Alle leilighetene har vestvendt terrasse med panoramutsikt utover fjord og fjell. Her kan du nyte lange sommerkvelder med familie og venner.

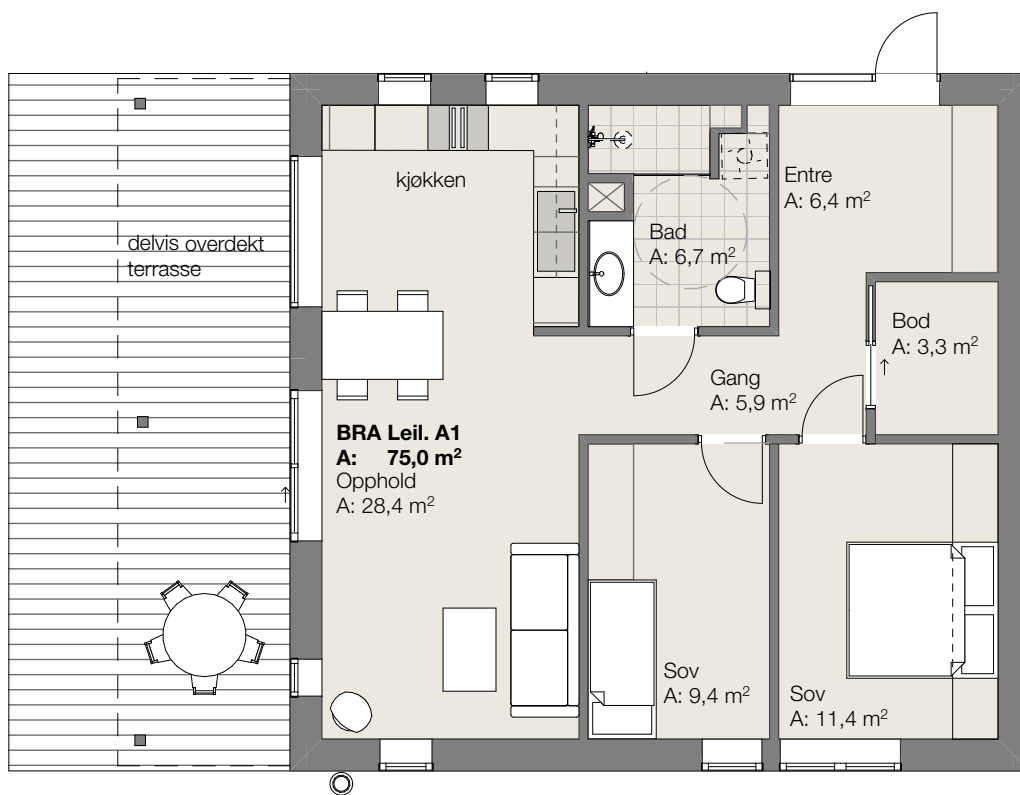




furuliapanel.no

LEILIGHET A1

BYGG A | 75 M2 | 3-ROMS | BOD 3,3 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG A



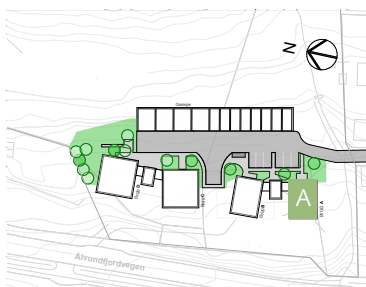
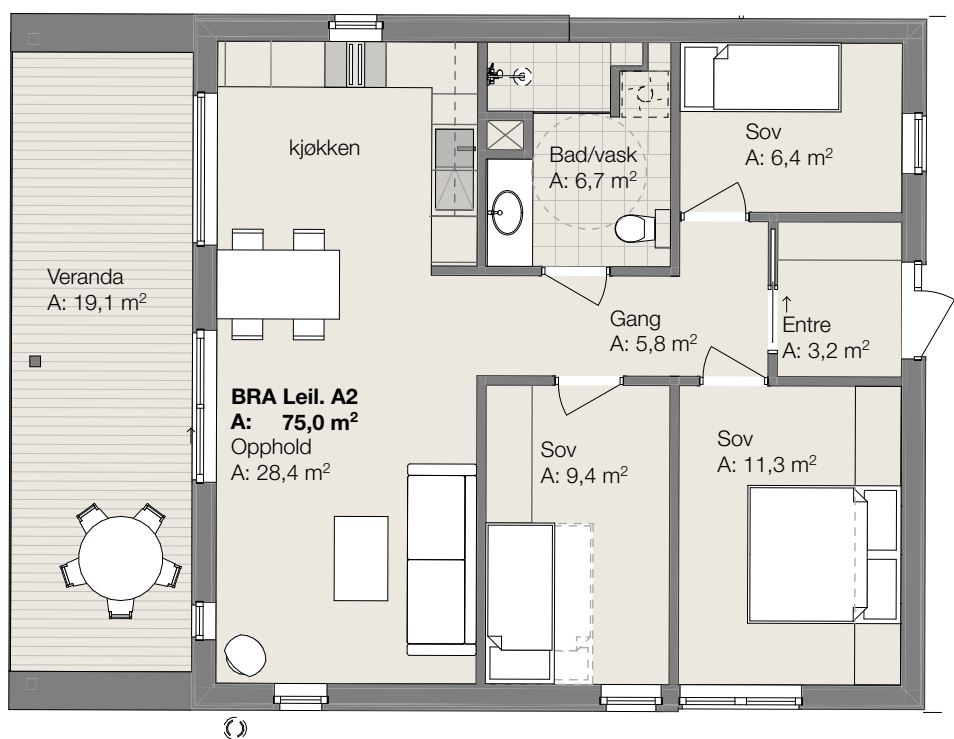
LEILIGHET A1 - 1 ETC.



furuliaplanorama.no

LEILIGHET A2

BYGG A | 75 M2 | 4-ROMS | VERANDA 19,1 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG A



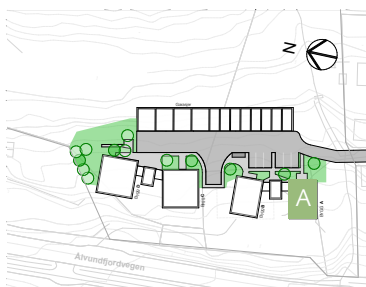
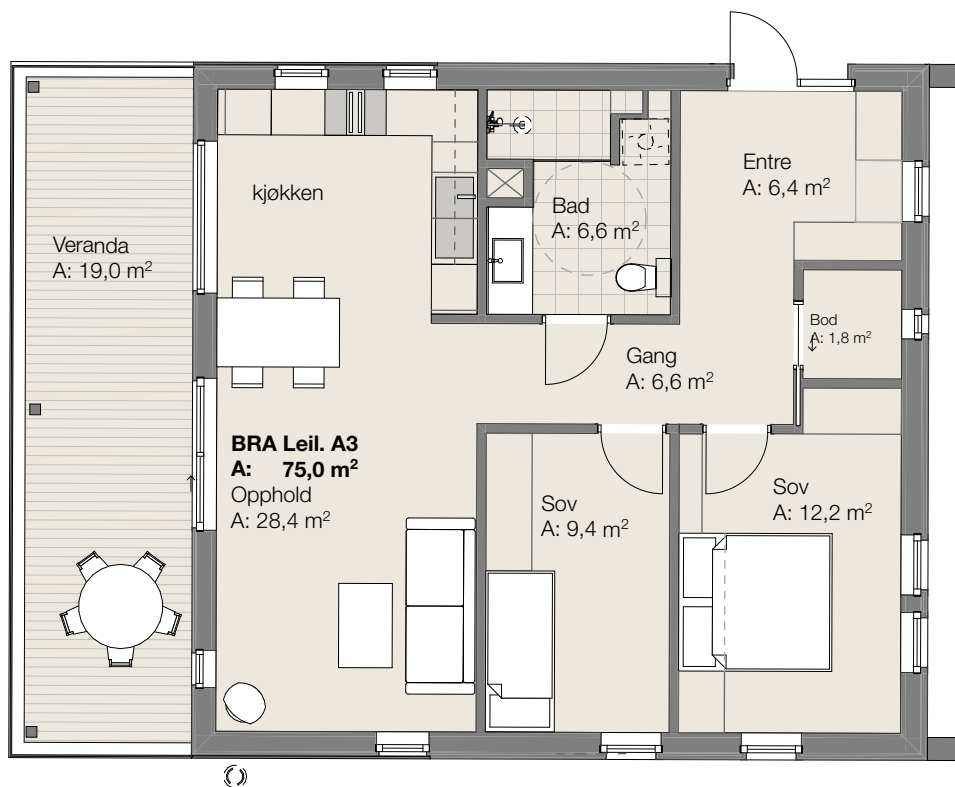
LEILIGHET A2 - 2 ETG.



furuliapanorama.no

LEILIGHET A3

BYGG A | 75 M2 | 3-ROMS | VERANDA 19,0 M2 | BOD 1,8 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG A



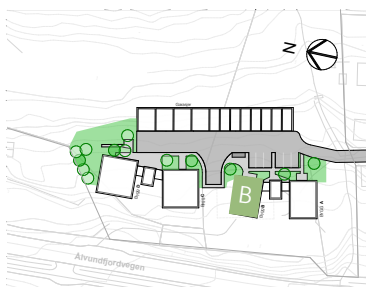
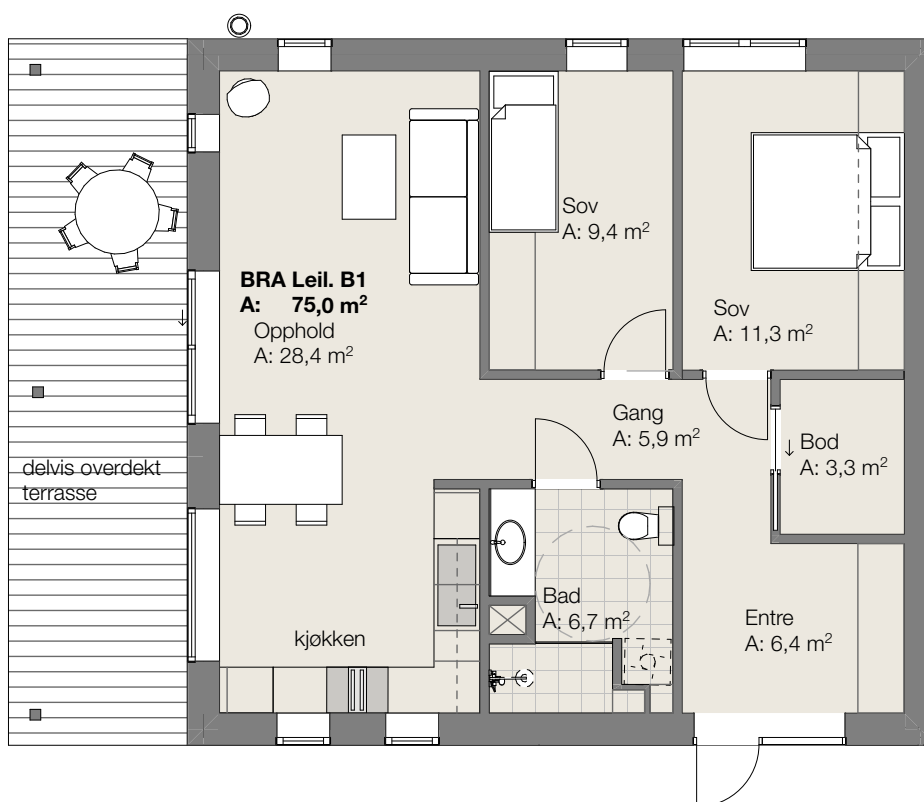
LEILIGHET A3 - 3 ETG.



furuliapanel.no

LEILIGHET B1

BYGG B | 75 M2 | 3-ROMS | TERRASSE 00 M2 | BOD 3,3 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG B



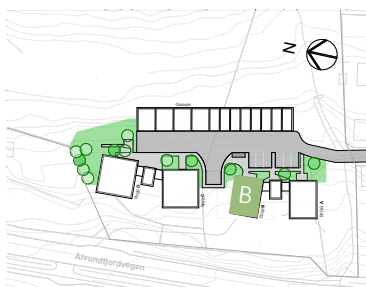
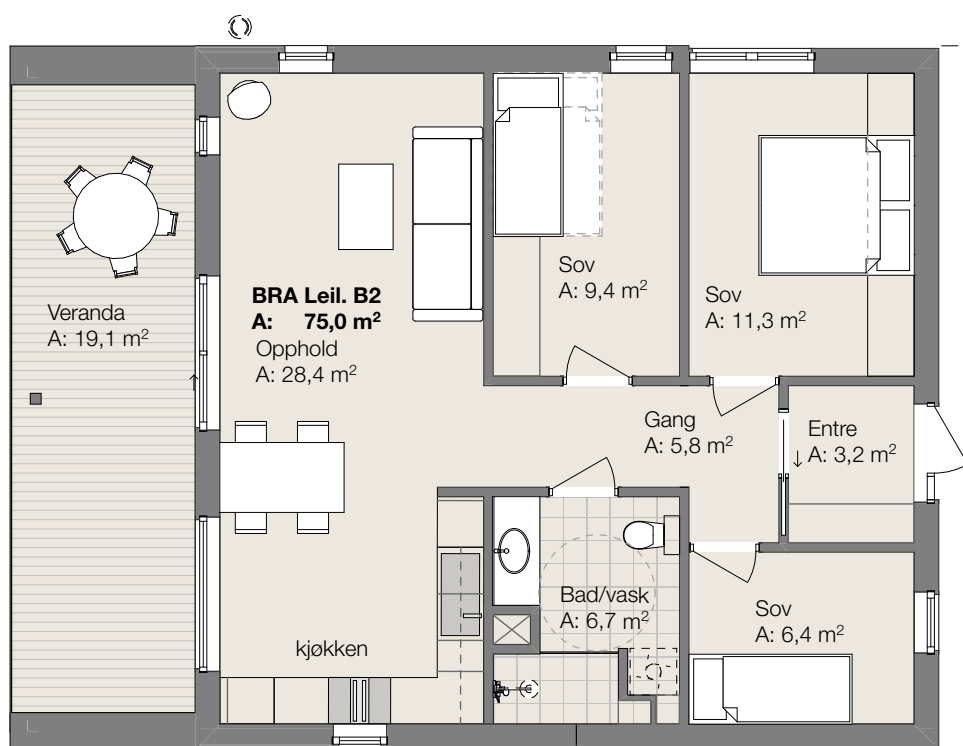
LEILIGHET B1 - 1 ETG.



furuliaplanorama.no

LEILIGHET B2

BYGG B | 75 M2 | 4-ROMS | VERANDA 19,1 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG B



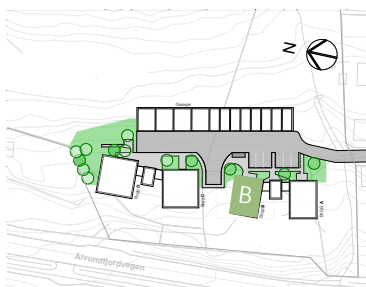
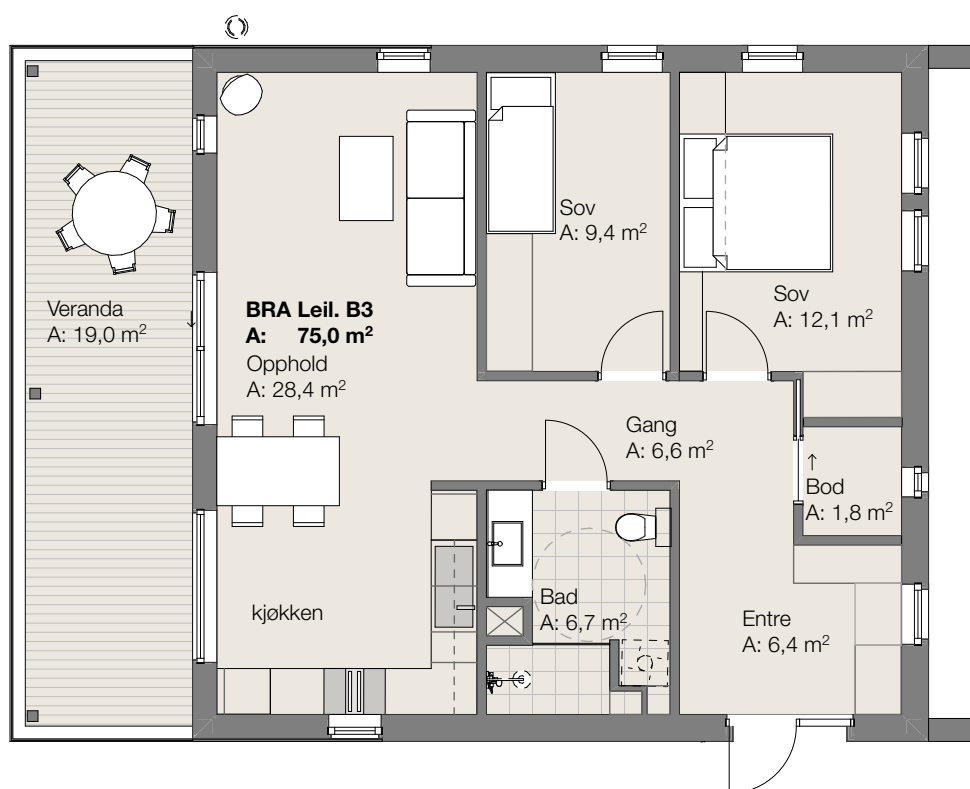
LEILIGHET B2 - 2 ETG.



furuliapanel.no

LEILIGHET B3

BYGG B | 75 M2 | 3-ROMS | VERANDA 19,0 M2 | BOD 1,8 M2 | CARPORT M/BOD



BYGG B



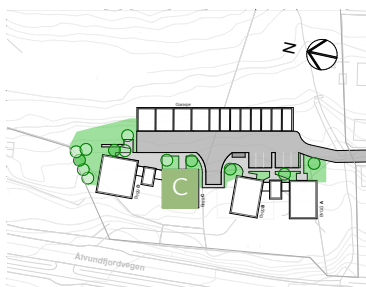
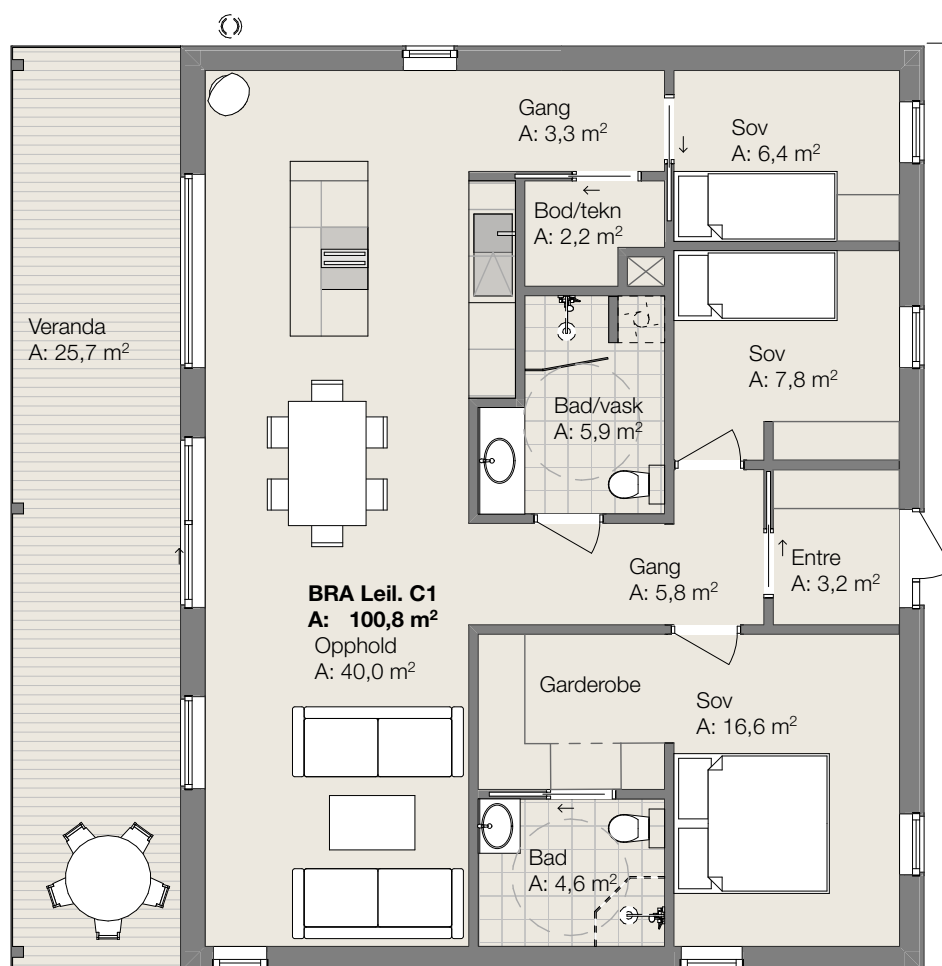
LEILIGHET B3 - 3 ETG.



furuliapanel.no

LEILIGHET C1

BYGG C | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 25,7 M² | BOD 2,2 M² | CARPORT M/BOD



BYGG C



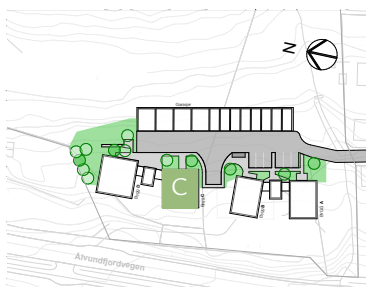
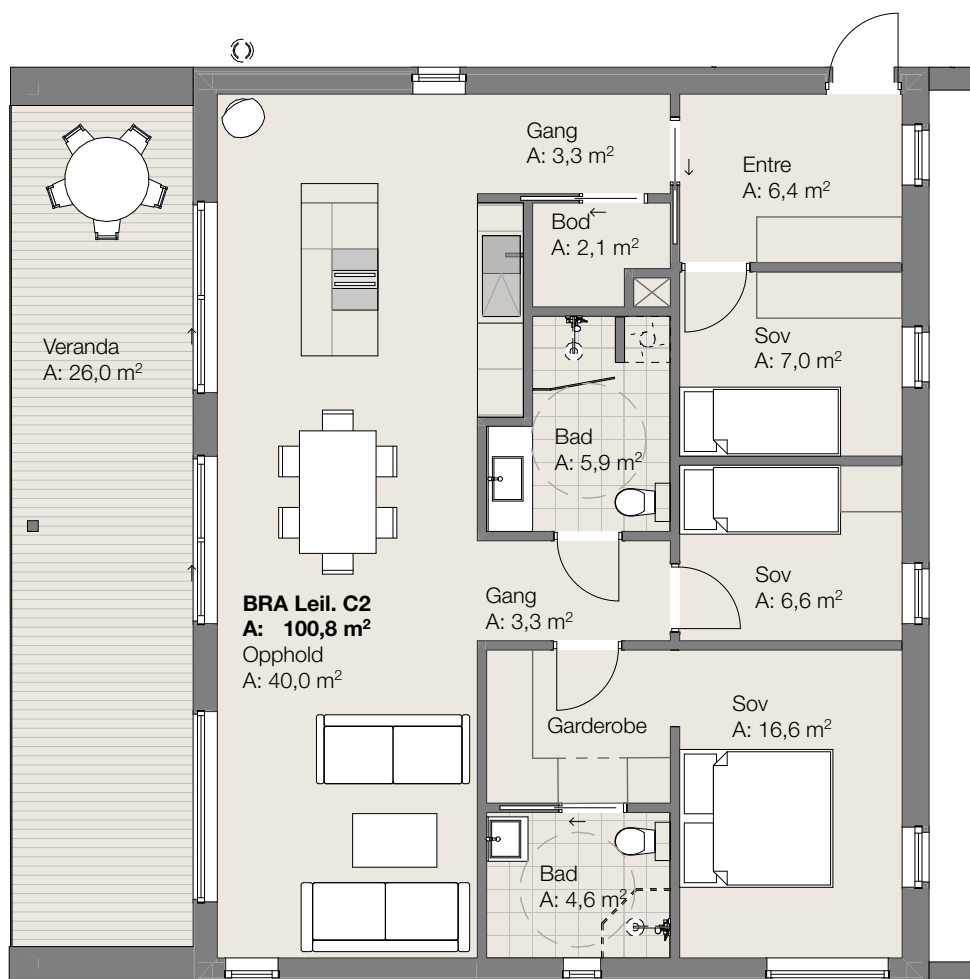
LEILIGHET C1 - 1 ETG.



furuliaplanorama.no

LEILIGHET C2

BYGG C | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 26,0 M² | BOD 2,1 M² | DOBBEL CARPORT M/BOD



BYGG C



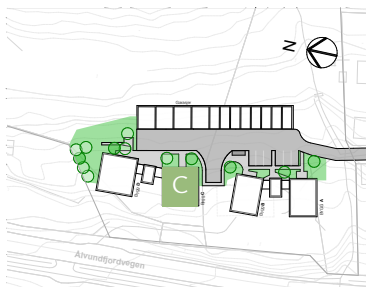
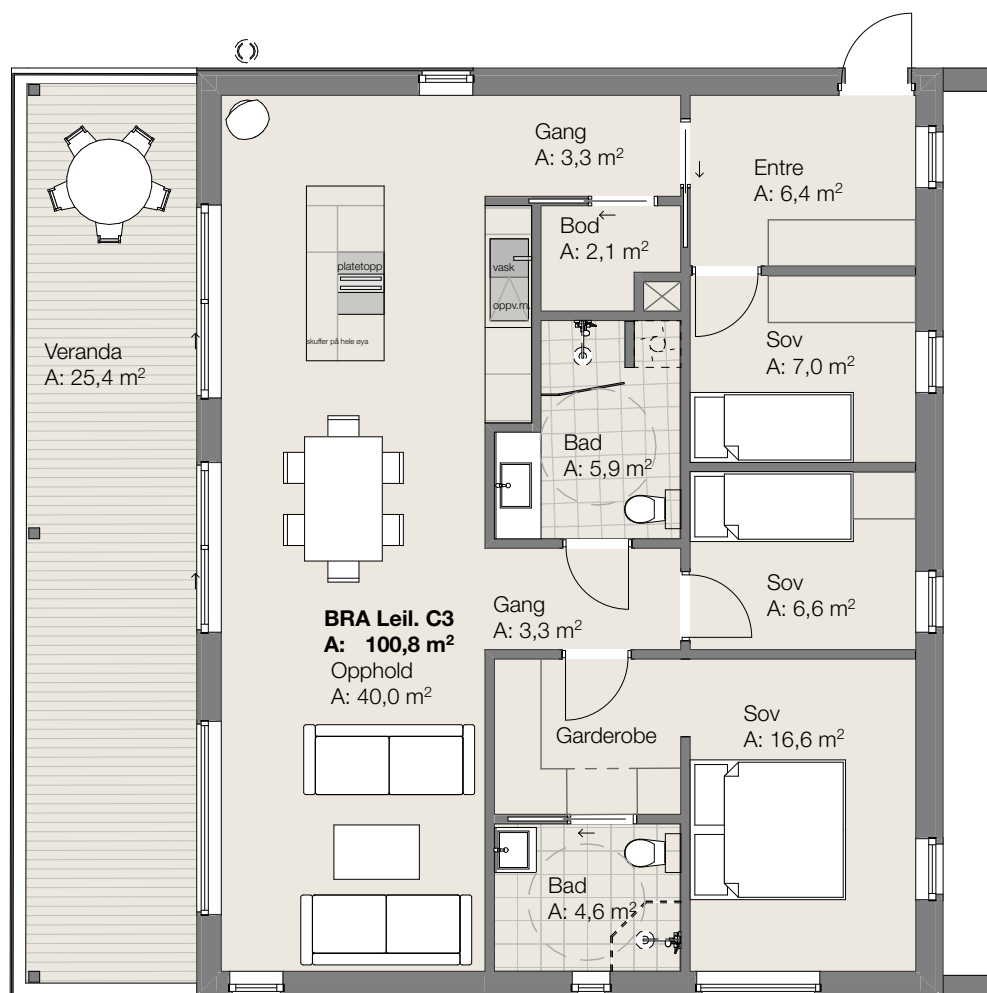
LEILIGHET C2 - 2 ETG.



furuliapanel.no

LEILIGHET C3

BYGG C | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 25,4 M² | BOD 2,1 M² | DOBBEL CARPORT M/BOD



BYGG C



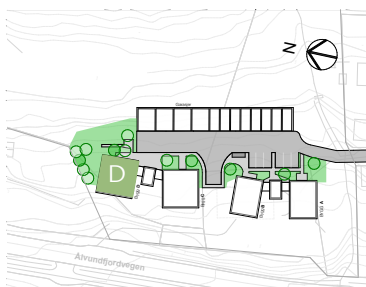
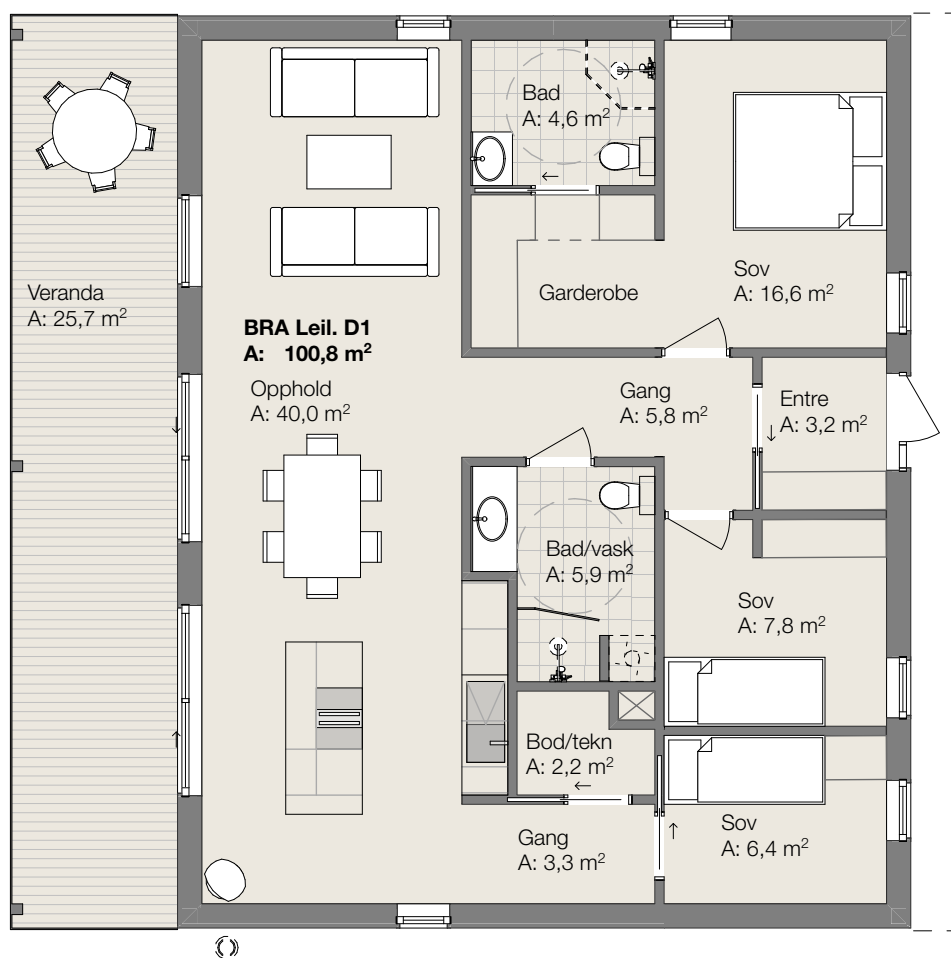
LEILIGHET C3 - 3 ETG.



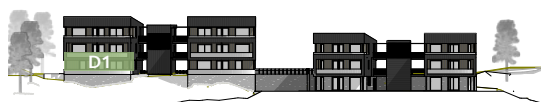
furuliapanel.no

LEILIGHET D1

BYGG D | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 25,7 M² | BOD 2,2 M² | CARPORT M/BOD



BYGG D



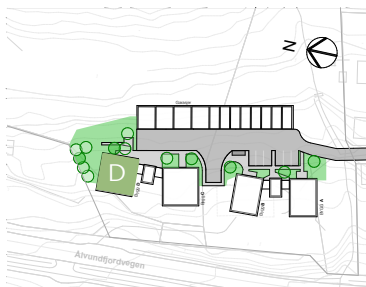
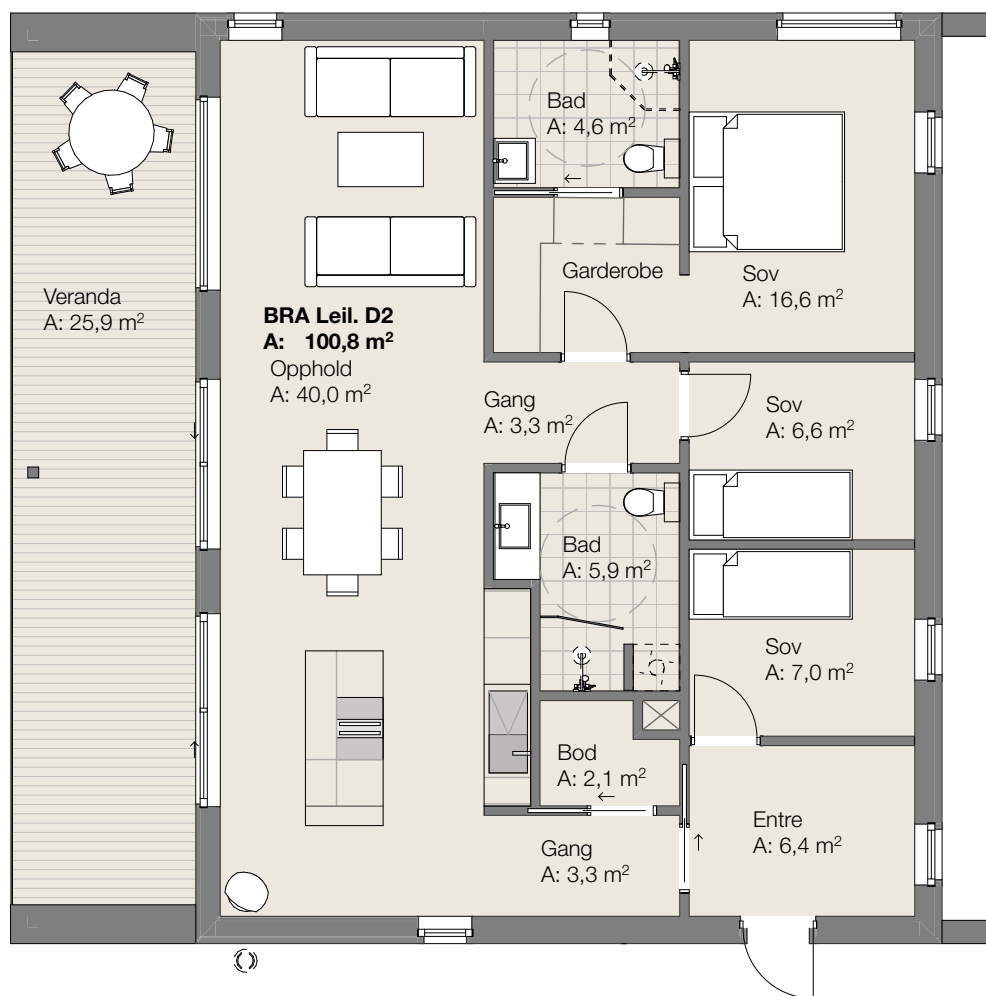
LEILIGHET D1 - 1 ETG.



furuliapanel.no

LEILIGHET D2

BYGG D | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 25,9 M² | BOD 2,1 M² | DOBBEL CARPORT M/BOD



BYGG D



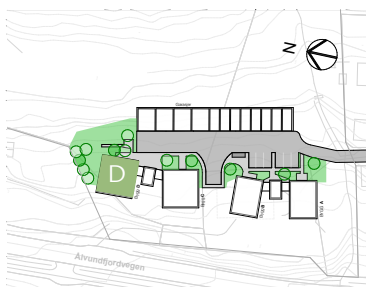
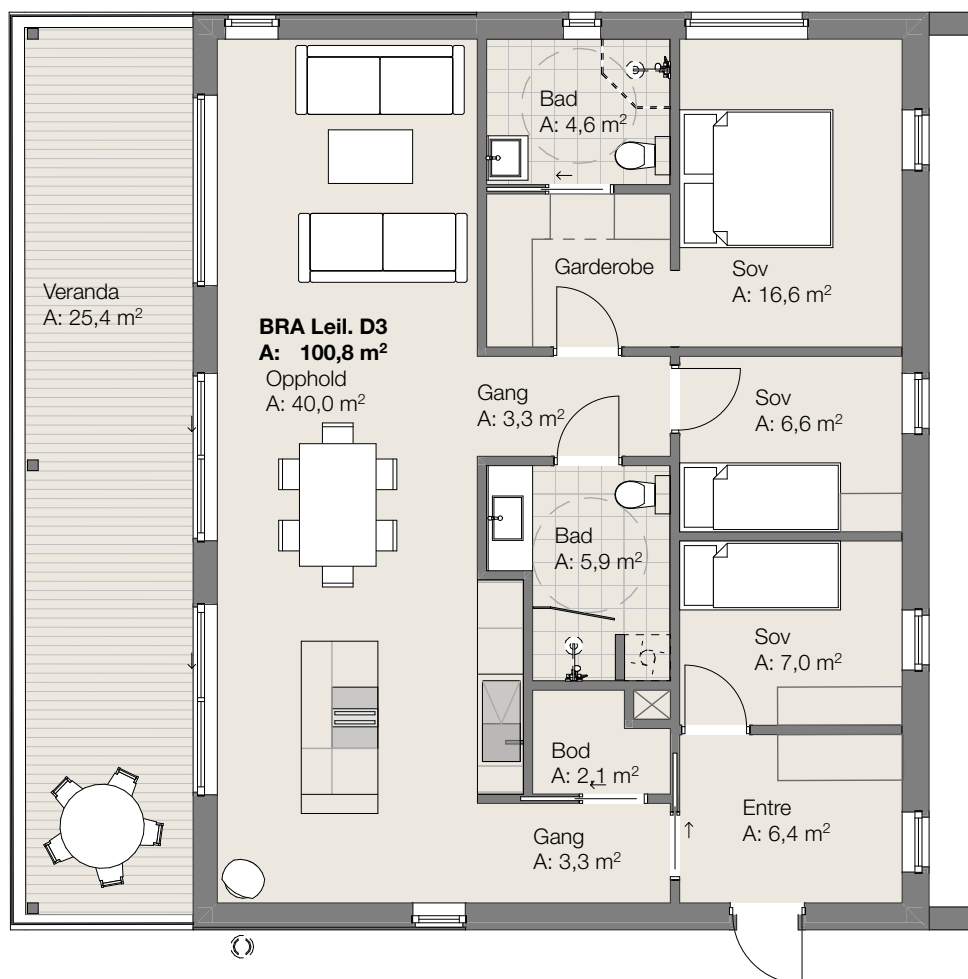
LEILIGHET D2 - 2 ETG.



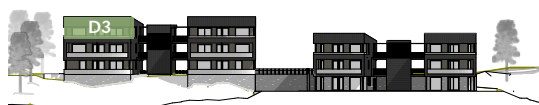
furuliapanel.no

LEILIGHET D3

BYGG D | 100,8 M² | 4-ROMS | VERANDA 25,4 M² | BOD 2,1 M² | DOBBEL CARPORT M/BOD



BYGG D



LEILIGHET D3 - 3 ETG.



Bildet er en illustrasjon og avvik kan forekomme.

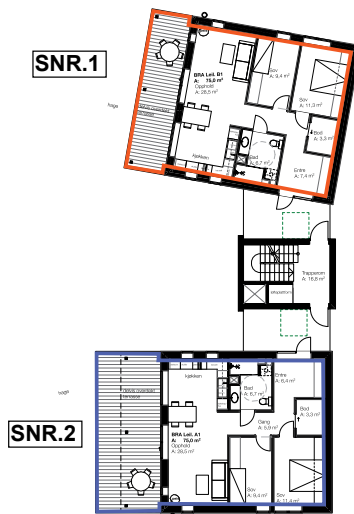


Åpen stue- og kjøkkenløsning med store panorama vindu langs hele fronten. På kjøkkenet blir det en stor kjøkken øy og peisovn for kos på kalde dager. Terrassen med delvis overbygget tak strekker seg foran hele fronten.





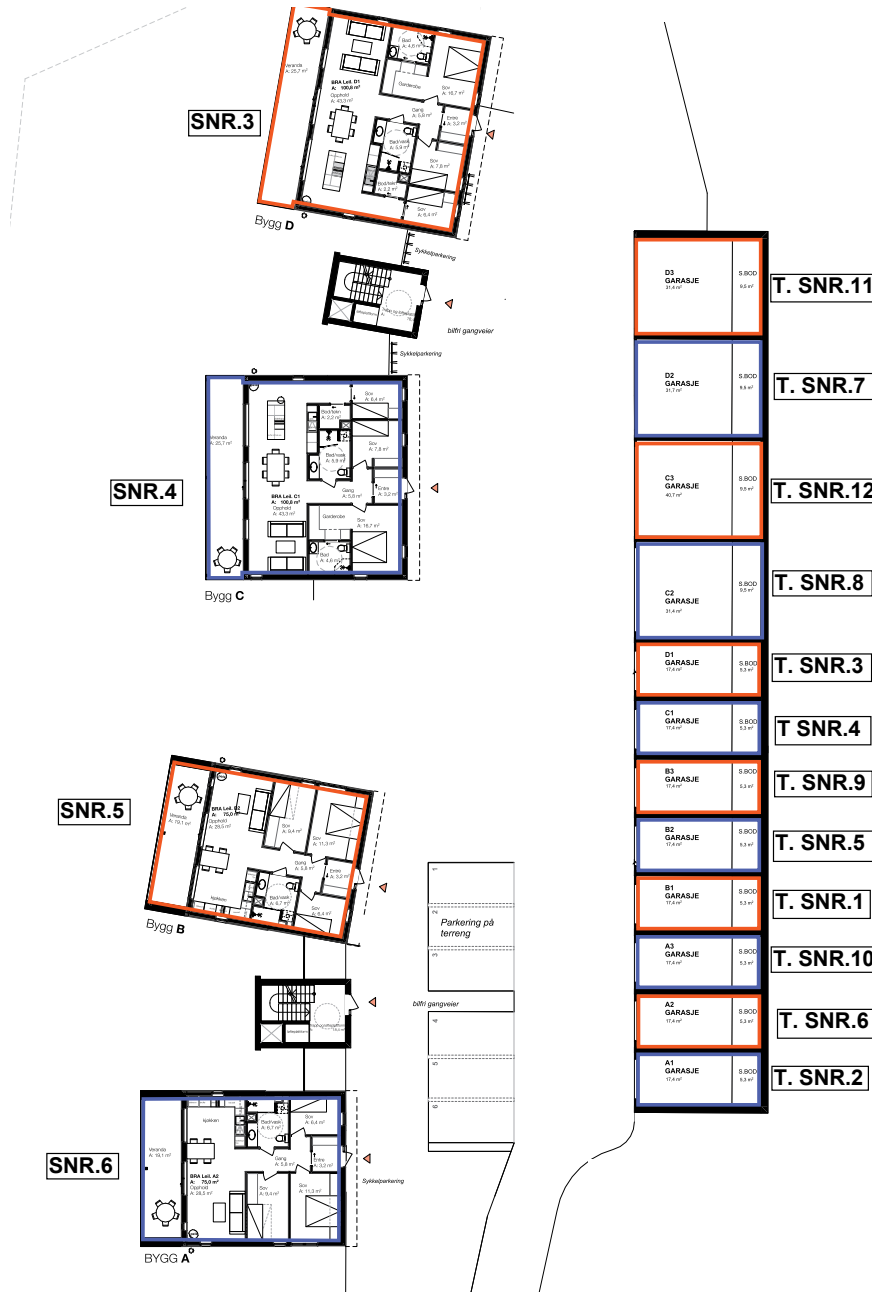
Plan 1. etg





SEKSJONERING

Plan 2. etg



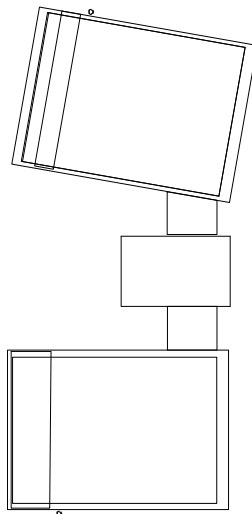
SEKSJONERING

Plan 3. etg





Plan 4. etg





Bildene er en illustrasjon og avvik kan forekomme

LEVERINGSBESKRIVELSE 08.09.2023

Furulia Panorama – Ålvundfjord – Sunndal
Kommune

GENERELT

Beskrivelsen er en orientering av bygningens oppbygging, bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og tegninger. I slike tilfeller er det alltid gjeldende byggebeskrivelse som er retningsgivende/gjeldende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eks møblering, fargevalg, dør-vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting etc.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget.

Tak, himling, vinduer og yttervegger bygges etter forskriftenes krav til tetthet, lyd og energikrav (U-verdi) (TEK 17).

KJØKKEN

Det medtas kjøkkenleveranse i samsvar med avsatt/skissert plass i hver boenhet. Kjøkkentype Fosline hvit uni. Toppmonterte sorte grep. Benkeplate med underlimt vask fra Franke. Kildesortering under vask. 1 stk. bestikkinnlegg og antisklimatter i resterende skuffer.

Integrerte hvitevarer fra AEG; stekeovn BCK456220B, koketopp med integrert ventilator CCK84543CB, oppvaskmaskin FSK53617Z og kombiskap SCE618F3LS.

Benkeplater i laminat. P001 rettkant 30 mm. Lysarmatur med stikkontakt monteres under overskap. Avtrekk fra kjøkken med integrert kjøkkenventilator.



Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig utarbeides. Kjøkkenleveranse bestemt i tilvalgsmøter med hver enkelt boligkjøper utarbeides med spesifikasjon og tegning.

Det er ikke anledning å flytte på elektriske installasjoner, avløp og vanntilførsel.

Bad: Baderomsinnredningen medtas i samsvar med avsatt/skissert plass i hver boenhet. Type dekor glatt hvit eller tilsvarende. Fabrikant AQA 60-100 cm.

Gulv i bad leveres med vinyl i mørk farge. Vegger leveres av veggpanel (baderomsplater), type Fibo-Trespo soft cement el.

Det leveres ettgreps blande batteri til servant. Videre leveres dusjvegger i herdet glass og ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Vegg-hengt klosett i hvit porselen type PB PRO med skjult innebygd susterne. Det er avsatt plass og leveres opplegg for tilkobling av

vaskemaskin. Krav i henhold til våtroms-normen mht. utførelse.

Furulia Panorama - Ålvundfjord

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon: Bygningen oppføres med bærekonstruksjon i tre og betong. Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg utføres i elementer av hulldekker (betong) med påstøp og lydisolering. Mellom 2 og 3 etg. trebjelkelag med lydbøyler samt trinn-lydplate.

YTTERVEGGER BOLIGBYGGET

Bygges i fullisolert 198mm bindingsverk med vindsperre, relevant utlekting, ytterpanel type 19x148 dobbeltfals 60 grader montert stående/liggende. Yttervegg innside utlektet 48mm med 50mm isolasjon. Isolasjon av type mineralull f.eks. Glava Proff 35 eller tilsvarende.



Bildene er en illustrasjon og avvik kan forekomme.

YTTERTAK

Takkonstruksjon (pulttak) i takstoler av tre, min350mm isolasjon ilagt diffusjonssperre og takteking av icopal sveisepapp. Utvendig taknedløp og takrenner i sort aluminium.

Balkonger: Balkonger leveres i trekonstruksjon. Plater lagt med fall og sveiset icopal dekke. Lekter og terrassebord i grå royal. Rekkverk med stående spiler i royal.

Felles trapp og løfteplattform fra 1 til 3.etg. Trapper og rekkverk blir levert i malt utførelse.

VINDUER/YTTERDØRER

Det leveres fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdører leveres i samme materialer som vinduer med 3-lags glass. Ytterdører leveres som malt hvit type swedoor.

Hvitmalte karm lister og foringer gjerdet med synlig innfesting.

HIMLINGER

Innvendige himlinger i hvitmalt mdf panelhimling.

Rørføringer vektlegges hovedsak skjult, men det kan bli innkassinger som males i farge som himling/vegg. Fast belysning av type downlight i stue, kjøkken, gang og bad. Taklamper på sov og boder. Alt beskrevet lysutstyr leveres i led.

INNVENDIGE VEGGER

Vegger sparklet og malt med 3 strøk maling. Lettvegger med 7 cm isolasjon. Leilighetsskillevegger (doble vegger som tilfredsstiller forskriftenes lydkrav og brannkrav). Vinylgulv med oppbrett på bad.

LISTVERK

Fotlister i samme utførelse som gulv. Ellers hvitmalt standard listverk.

DØRER

Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse, som type: Bygg1 massiv formpresset Sletten (25 dB lyddemping) eller tilsvarende. Dørvidder type børstet stål. Hvit malt listverk og foring med synlig hull etter stifting/innfesting. Hoveddør til hver leilighet leveres iht. brann- og lydkrav med FG godkjent lås.

SANITÆR

Vannledninger monteres som rør-i-rør med fordelingsskap i vegg bad/bod. I tilfelle enkelte ledninger må legges synlig leveres dette med forkrommede rør. Det leveres vegghengte klosett på badrom med «soft cloce» sete. Det installeres stoppekraner i hver leilighet.

LUFTBEHANDLING

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, type «Villavent» eller tilsvarende.



VARMEANLEGG

Leilighetene leveres med panelovner samt utvendig stålppe og peisovn type sense 103 sort lakk.

UTOMHUSARBEIDER

Uteområdet tilhørende boligene leveres iht. situasjonsplan, med opparbeidede gressvoller. Innkjøring til parkering leveres asfaltert.

SPORTSBODER

Det leveres én sportsbod pr leilighet plassert i bakkant av carport samt 1 stk. innvendig i leiligheten. Bodene og carportene leveres med fast dekke og låsbar dør.

AVFALL

Felles oppsamling/renovasjon ute på bakkeplan.

ELEKTRISK – GENERELLE ANLEGG

Elektriske anlegg skjult forlagt. Åpent forlagt i sportsboder, kjeller og trapperom hvor åpent anlegg kan benyttes. Sikringsskap i hver leilighet. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker normalt behov/iht. norm NEK 400 2010. Som tilvalg kan det velges ekstra punkter.

Utvendig belysning ved ytter- og balkongdører. Lys i oppganger og fellesanlegg styres av astrour koblet til felles sikringsskap måler. En stikk 16A ved egen parkering (over egen kurs) Det legges opp til egen strømmåler for

sameiets fellesanlegg. Egne jordkabler fra alle sikringsskap og ut til hver enkelt carport for generell elektrisitet i hver carport (også el-billader)

TV/BREDBÅND

det legges for bredbånd og TV i hver leilighet. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt. Abonnementskostnader er ikke inkludert.

BRANNVARSLING

Det leveres brannvarsling iht. krav i TEK 17. Felles brannsentral, med lokalt avstillingspanel i hver leilighet. (skal forhindre alarm ved oppdagelse av falskalarm)

Hver enkelt boenhet får tildelt seksjonsnummer. Tomten vil bli felles areal for Borettslaget.

TILVALG / ENDRINGER

Tilvalg avtales særskilt mellom entreprenør og kjøper. Byggeriet er basert på effektiv serieproduksjon og det kan dermed ikke påregnes mulighet for tilvalg utover en tilvalgsmeny.







INFORMASJON FRA MEGLER

FORVENTET FREMDRIFT

Første og eneste byggetrinn i prosjektet er forventet å være ferdigstilt i løpet av vår/sommer 2025 dersom forbehold slettes innen fristen.

Prosjektet er planlagt med kun ett byggetrinn, alle bygg skal bygges i samme tidsrom. Forventet/estimert byggetid er ca. 12 måneder fra byggestart.

SELGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD FOR GJENNOMFØRING AV KONTRAKTEN

- Bygging blir igangsatt når det er solgt 10 av 12 enheter.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.04.2024. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Kjøper kan også velge å trekke seg fra handelen, eller akseptere selgers eventuelle nye frist. Kjøper er ikke forpliktet til å akseptere ny frist. Ingen av partene kan kreve noe av hverandre på bakgrunn av avtalen dersom forbeholdene ikke er slettet/avklart innen fristen. Ved eventuell senere avklaring/ny frist endres ferdigstillestidspunkt/innflyttingstidspunkt tilsvarende

EIENDOMMEN

Sunnadal Kommune gnr 112 bnr, 2, 7 30, og bnr 39.

Eiendommen er under fradeling og sammenslåing, og vil få eget gnr/bnr etter deling.

Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt på salgstidspunktet.

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling/sammenslåing og oppmåling fra kommunen. Det tas forbehold om tomtestørrelsen på den utskilte tomt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkelenhet og eiendommen vil bli seksjonert.

EIERFORM

Eierseksjon

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via Jostuvegen- Furulivegen

BYGGEMÅTE OG STANDARD

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Teknisk forskrift Tek 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

BEBYGGELSEN

Det er planlagt totalt 12 boliger, fordelt på 4 bygg. Prosjektet vil bli organisert som et boligsameie. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

AREAL

LEILIGHET A1

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 68,2 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, bad, gang, entré og soverommene.



LEILIGHET A2

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 71,2 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET A3

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 69,6 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET B1

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 68,1 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET B2

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 71,2 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET B3

BRUKSAREAL: 75 m².

PRIMÆRROM: 69,6 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET C1

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,6 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET C2

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,7 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET C3

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,7 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET D1

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,6 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET D2

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,7 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

LEILIGHET D3

BRUKSAREAL: 100,8 m².

PRIMÆRROM: 93,7 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, bad, gang, entré og sove-
rommene.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre.

Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal.

Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

I arealet for verandaer er ikke søyler trukket fra, og det tas derfor forbehold om at arealet kan få mindre justeringer som følge av detaljprosjektering

TOMT / TOMTEAREAL

Tomten vil eies av sameiet.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold



til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

PARKERING

1 carport pr. seksjon, bortsett fra 2. og 3. etasje i bygg C og D som får 2 carporter (dobbel). Carportene er inkl. i salgspriser og

organiseres som tilleggsdel til eierseksjonene. I tillegg blir det 6 utvendige parkeringsplasser som reguleres ihht. sameiets vedtekter.

BODER

Hver seksjon får 2 stk.

VENTILASJON

Luftbehandling vil skje via Ventilasjonsanlegg, Flexit el. Aggregat plasseres i bod inne.

UTENOMHUSAREALER

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake et forholdsmessig beløp av kjøpesummen. Eventuell gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

SAMEIET / FORRETNINGSFØRER

Eiendommen vil bli seksjonert, og det blir opprettet et eierseksjonssameie. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse.

Kjøper forplikter seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

VEDTEKTER / HUSORDENSREGLER

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet.

ADGANG TIL UTLEIE

Leiligheten leveres ikke med utleiedel. Utleie reguleres av vedtektene og bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret av utbygger frem til overtakelsen. Etter dette vil bygningsmassen bli forsikret av sameiet. Innbo og løsøre må forsikres av seksjonseier.

HEFTELSE

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst heftelser som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

VEI/VANN/AVLØP

Offentlig vann, avløp og renovasjon. Adkomst fra Jostuvegen / Furulivegen.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER / HEFTELSE

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet,



naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Eiendommen selges fri for panteheftelser.

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skattekontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Formuesverdi fastsettes normalt av skatteetaten i etterkant av at man har overtatt boligen. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsplanen Furulia, planid 20230310 er under sluttbehandling. Reguleringsplanen er ikke endelig godkjent. Info fra kommunen datert 22.09.2023.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Kjøper aksepterer at det på eiendommen

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

KONSESJON / ODEL

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

PRISLISTE

Bygg A

1. 3 790 000
2. 3 990 000
3. 3 790 000

Bygg B

1. 3 790 000
2. 3 990 000
3. 3 790 000

Bygg C og D

1. 4 590 000
2. 4 990 000
3. 4 990 000

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift for kjøp av leilighet 2,5% av andel tomteverdi: 3 125,-
Pantedokument + skjøte: 1170,-
Panteattest: 202,-
Startkapital sameiet: kr 10 000,-
*Etableringsgebyr: 7 500,-

* Etableringsgebyr går til dekning av bl.a. seksjonering, stifting og etablering av eierseksjonssameiet.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fremkommer av utkast til budsjett. Dette inkluderer bl a felles bygningsforsikring, administrasjon, forretningsfører, drift og vedlikehold snømåking/sandstrøing, utvendig vedlikehold, og strøm til fellesareal, kabel/tv/internett.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert, men er estimert til å ligge på rundt 12.000,- til 14.000,- pr. år, og inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. I tillegg til dette tilkommer eiendomsskatt. Dette faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen. Ta kontakt med megler



ved spørsmål. Det tas forbehold om avvik fra estimatene.

OPPGJØR

Kjøpesum + omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto to dager før overtakelsen, samt eventuelle tillegg for tilvalg gjort etter kontrakts-inngåelse. Innbetaling skal være synlig og tilgjengelig på meglers klientkonto senest overtakelsesdagen.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. Bustadsføringslova. Dette bør innbetales via meglers klientkonto

BUDGIVNING

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

Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

SALGSBETINGELSER

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadoppføringslova. Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 25.000,- inkl. mva.

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

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. Bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

OVERTAGELSE

Første byggetrinn i prosjektet er forventet å være ferdigstilt i løpet av 18 mnd. etter at alle forbehold er slettet. Kjøper vil bli varslet om



overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av prosjektet meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

ENERGIMERKING

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

FINANSIERING

Eiendomsmeglerforetaket har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt. Budskjema fås ved henvendelse til megler.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner, plantegninger og fotografieri prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse (bl.a. er det ikke vegg-monterte lamper på kjøkken slik illustrasjoner viser). Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/-internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Selger forbeholder seg retten til på et senere tidspunkt å bygge ut eiendommen med byggetrinn 2.

Bruksretten til parkeringen vil bli ivaretatt i tilsvarende eller bedre form. Kostnadene relatert til drift og vedlikehold av bruksrett til parkeringsplass eller carport/garasje belastes som et tillegg på felleskostnadene. Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVARTjenester på vegne av sameiet. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. "Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av Kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre."



Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

“Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.”

“Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring. “Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

OPPVARMING

Boligene vil bli varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

SAMEIE

Det vil bli opprettet et sameie på eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forstående reguleringsmessige og

seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen.

Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

SEKSJONERING

Leilighetene vil bli seksjonert, og eiendommen blir derigjennom et eierseksjonssameie. Utbygger forbeholder seg retten til å vedta antall seksjoner, seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier.

Det opplyses om at ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

ENDRINGSARBEIDER

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget.



Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

EIER / UTBYGGER

SGS Eiendomsutvikling AS
Org.nr. 917 940 851
Industrivegen 19
6600 SUNNDALSØRA

Oppdragsnummer hos eiendomsmeglerforetaket 191-23-9003

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon og oppgjørshonorar,
kr 38 000 eksl. mva. pr enhet i tillegg til
kr 4 000,- eks. mva. i oppgjørsgebyr
pr. enhet. (lovpålagt informasjon)

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglerforetaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

OPPDRAKSANSVARLIG

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglerforetaket ansvarlige megler er
Trond G. Nedal
Tlf. 469 06 295
E-post: trond.nedal@partners.no

Salgsoppgave datert 09.11.2023

**&NEDAL
PARTNERS**



VEDTEKTER FOR SAMEIET

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FURULIA

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Furulia.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.
Sameiet består av 12 eierseksjoner på eiendommen gnr. 112, bnr. xxx i Sunndal kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2. SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.
Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.



Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

4. PARKERING

Carportene med tilhørende bod er lagt som tilleggsdel til seksjonene, slik at hver seksjon disponerer én carport hver.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseierne vil være forpliktet til å benytte det system som er etablert for sameiet, det er derfor ikke mulighet for å etablere egne avtaler.

5. VEDLIKEHOLD

SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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 til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.



Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen.

Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/-badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7. ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.



8. STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

9. ÅRSMØTET

FRIST, VARSEL, SAKER OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.



Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

HVER SEKSJON HAR ÉN STEMME I ÅRSMØTET.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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.

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.

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.

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

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.



Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

10. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, OG FORRETNINGSFØRER

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



Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12. FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ved kollektiv avtale om abonnement tv/internett skal kostnader fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og



opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



Bildet er en illustrasjon og avvik kan forekomme.



BUDSJETT ÅR 1 - SAMEIET

INNTEKTER

Startkapital	120.000
Inntekter drift	282.500
Sum inntekter	402.500

KOSTNADER

Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-	1
Forretningsførerhonorar	37.500	1
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	5.000	1
Abonnement tv/internett	-	2
Forsikring	58.000	1
Energikostnader fellesarealer	30.000	1
Renhold innvendige fellesareal	45.000	1
Snørydding/strøing	30.000	1
Driftsmateriell og løpende vedlikehold	15.000	1
Årskontroll brannalarm	20.000	1
Serviceavtale løfteplattformer	22.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	1

Sum driftskostnader	282.500
----------------------------	----------------

RESULTAT	120.000
-----------------	----------------

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

	Eierbrøk	Beløp
Seksjon 1	75/1056	1.672
Seksjon 2	75/1056	1.672
Seksjon 3	101/1056	2.252
Seksjon 4	101/1056	2.252
Seksjon 5	75/1056	1.672
Seksjon 6	75/1056	1.672
Seksjon 7	101/1056	2.252
Seksjon 8	101/1056	2.252
Seksjon 9	75/1056	1.672
Seksjon 10	75/1056	1.672
Seksjon 11	101/1056	2.252
Seksjon 12	101/1056	2.252

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.

Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.

Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Det er ikke budsjettet med ekstern tjeneste på skjøtsel av hagearealer eller gårdsplass. Det kan vurderes å benytte midler fra innbetalt startkapital til innkjøp av spyleutstyr til gårdsplass, robotisert utstyr til plenklipping, m.v.

Om sameiet inngår kollektiv abonnementsavtale med leverandør av tv/internett, vil kostnaden legges inn i budsjettet og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Fordelingsnøkler: 1 Enhet. 2 Eierbrøk

BRØDR. GJERSHAUG AS

Brødrene Gjershaug AS er et lokalt entreprenørselskap med tilholdssted i Sunndal kommune.

Etablert i 2008, og har i dag 18 ansatte totalt.

Vi utfører alt fra nybygg til rehabilitering av eksisterende bygg, for både bedrifts- og privatkunder.

VÅRE TJENESTER

TØMRER | SNEKKERVERKSTED | TEGNINGER OG BYGGSØKNAD
VÅTROM | MALING, FLIS OG MUR | RØRLEGGER | BRANNSIKKERHET
PIPERHEABILITERING | UMLEIE

Vi satser lokalt og ønsker derfor å rekruttere lokal arbeidskraft.
Vi tar inn nye lærlinger. Ta kontakt.



Brødr. Gjershaug AS
gjershaug.no



Foto: Rune Bakkebo

& NEDAL
PARTNERS