

4-MANNSBOLIG **KVARTETT** 6-MANNSBOLIG **FLEX**



SVARTVASSBAKKAN

6650 SURNADAL





Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

4-MANNSBOLIGER **KVARTETT**

Bygget består av 4 leiligheter fordelt på to etasjer.

1. etasje

Leilighetstype A1, 4 rom	BRA 85,9 m ²
Leilighetstype B1, 3 rom	BRA 73,3 m ²

2. etasje

Leilighetstype A2, 4 rom	BRA 85,9 m ²
Leilighetstype B2, 3 rom	BRA 73,3 m ²



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

6-MANNSBOLIG **FLEX**

Bygget består av 6 leiligheter fordelt på to etasjer.

1. etasje

Leilighetstype C1, 3 rom	BRA 58,8 m ²
Leilighetstype D1, 2 rom	BRA 45,2 m ²
Leilighetstype E1, 3 rom	BRA 58,8 m ²

2. etasje

Leilighetstype C2, 3 rom	BRA 58,8 m ²
Leilighetstype D2, 2 rom	BRA 45,2 m ²
Leilighetstype E2, 3 rom	BRA 58,8 m ²

KVARTETT

Leilighetstype A1
1. etasje

PRIS: 4 550 000,-

BRA: 85,9 m²

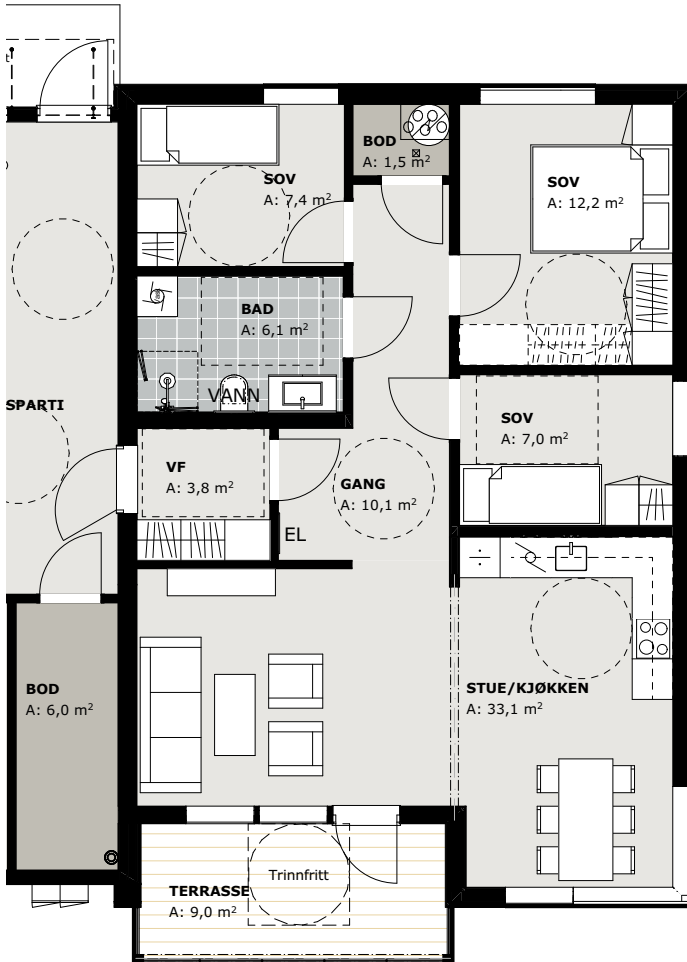
3 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

Markterrasse 9 m²



Bygget har felles inngangsparti med trappeløp opp til 2. etasje. Herfra kommer du først inn i vindfang med garderobe. Videre er det dør inn til gangen. Her er tre soverom, bad og et teknisk rom. Badet, som ligger i nærheten av soverommene, har god plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til terrasse. Vinduene som "bretter seg rundt" hjørnet på bygget gir godt med lysinnslipp sammen med de store vinduene ved verandadøren.

I det felles gangarealet har alle leiligheter hver sin bod på 6 m².

Utvendig parkering. Leilighetene har mulighet for carport som tilvalg.



Leilighetstype B1

1. etasje

PRIS: 3 990 000,-

BRA: 73,3 m²

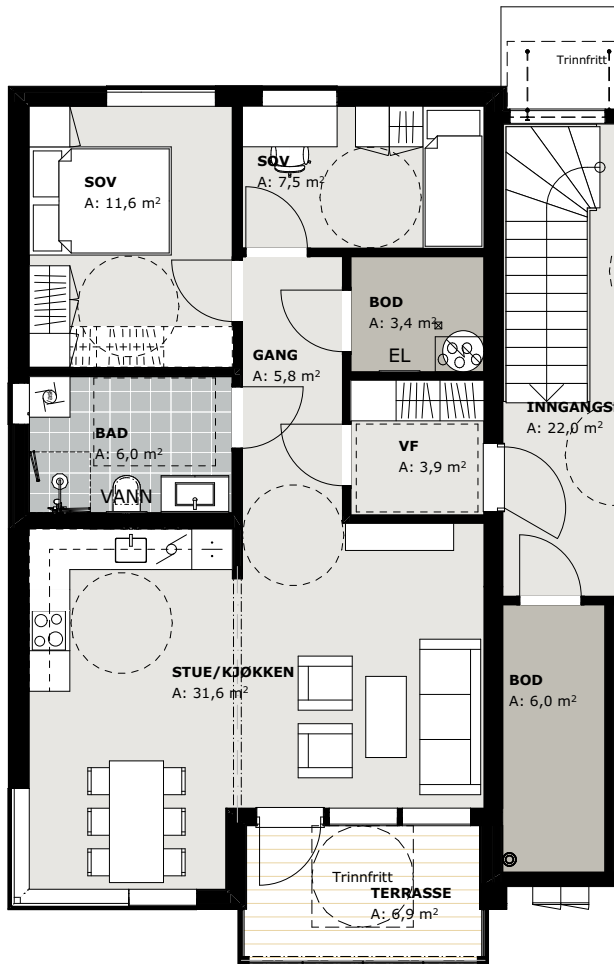
2 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

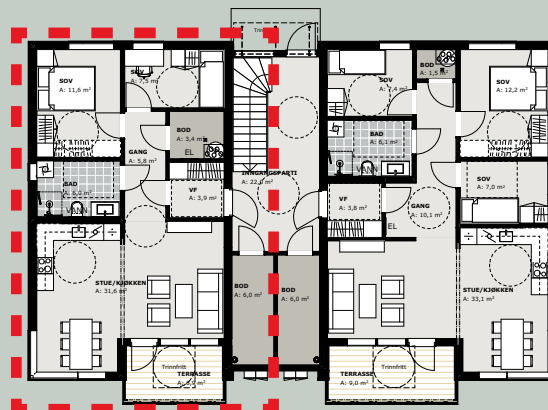
Markterrasse 6,9 m²



Bygget har felles inngangsparti med trappeløp opp til 2. etasje. Herfra kommer du først inn i vindfang med garderobe. Videre er det dør inn til gangen. Her er to soverom, bad og et teknisk rom. Badet, som ligger midt i leiligheten, har god plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til terrasse. Vinduene som "bretter seg rundt" hjørnet på bygget gir godt med lysinnslipp sammen med de store vinduene ved verandadøren.

I det felles gangarealet har alle leiligheter hver sin bod på 6 m².

Utvendig parkering. Leilighetene har mulighet for carport som tilvalg.



Leilighetstype A2

2. etasje

PRIS: 4 550 000,-

BRA: 85,9 m²

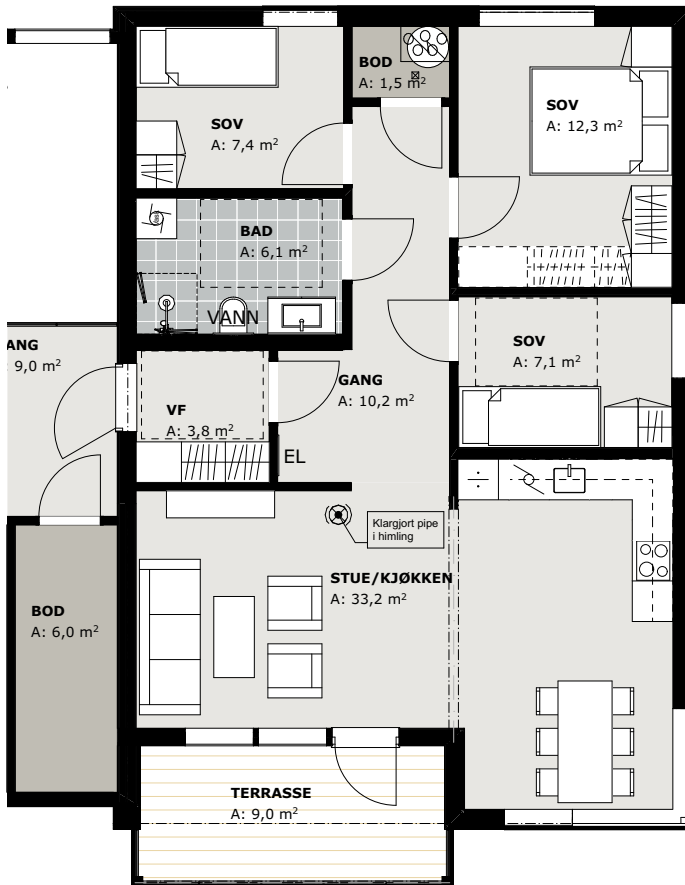
3 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

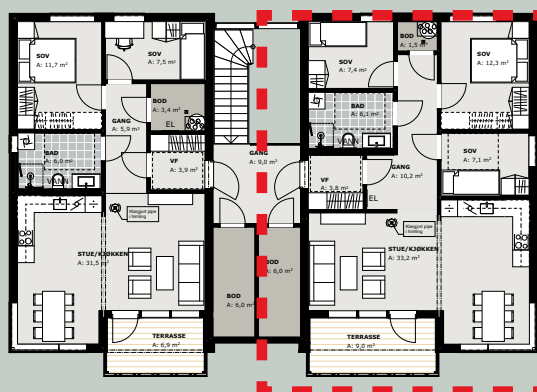
Veranda 9 m²



Bygget har felles inngangsparti med trappeløp opp til 2. etasje. Herfra kommer du først inn i vindfang med garderobe. Videre er det dør inn til gangen. Her er tre soverom, bad og et teknisk rom. Badet, som ligger i nærheten av soverommene, har god plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til veranda. Vinduene som "bretter seg rundt" hjørnet på bygget gir godt med lysinnslipp sammen med de store vinduene ved verandadøren.

I det felles gangarealet har alle leiligheter hver sin bod på 6 m².

Utvendig parkering. Leilighetene har mulighet for carport som tilvalg.



Leilighetstype B2

2. etasje

PRIS: 3 990 000,-

BRA: 73,3 m²

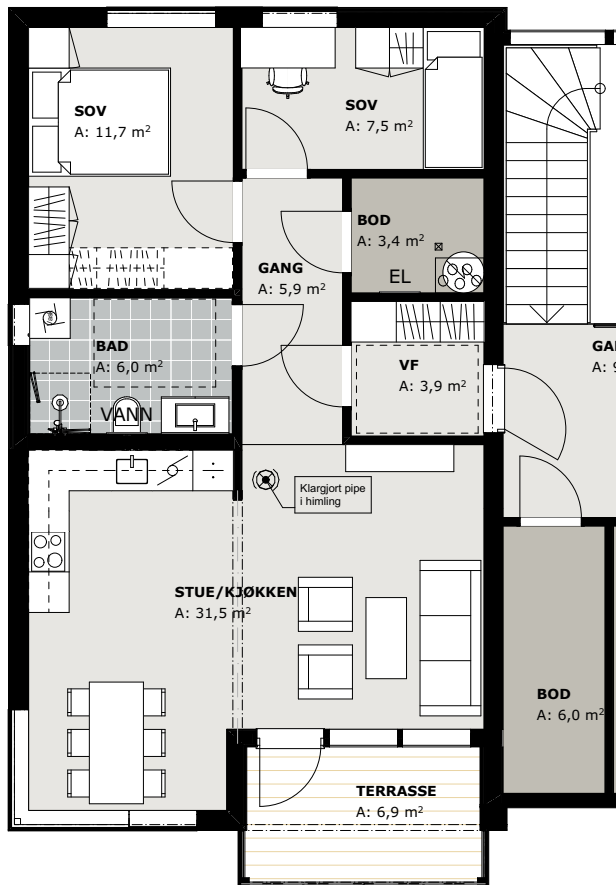
2 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

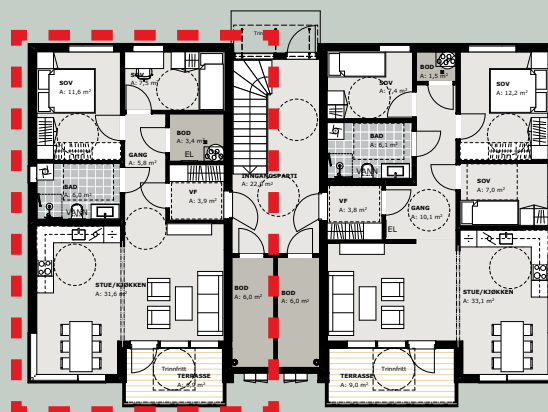
Veranda 6,9 m²



Bygget har felles inngangsparti med trappe- løp opp til 2. etasje. Herfra kommer du først inn i vindfang med garderobe. Videre er det dør inn til gangen. Her er to soverom, bad og et teknisk rom. Badet, som ligger midt i leiligheten, har god plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til veranda. Vinduene som "bretter seg rundt" hjørnet på bygget gir godt med lysinnslipp sammen med de store vinduene ved verandadøren.

I det felles gangarealet har alle leiligheter hver sin bod på 6 m².

Utvendig parkering. Leilighetene har mulighet for carport som tilvalg.





Katalogillustrasjon fra stue i Kwartett. Avvik vil forekomme.



Katalogillustrasjon fra stue/kjøkkenen i Kwartett. Avvik vil forekomme.

Enkel leveransebeskrivelse for Kvartett

- Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate.
- Innerdører leveres fabrikkmalt i hvit utførelse.
- Parkett av eik på stue, kjøkken, soverom, VF, gang og bod.
- Flislagt golv på våtrom, baderomspanel på vegger
- Innvendig leveres himling av sparklet og malt gips
- Baderoms- og kjøkkeninnredning fra Aubo
- Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat pr. boenhet.
- Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner
- Smarthusløsning fra Loxone, levert av Autobolig, for lys og varmestyring. Inkl. app-styring. Systemet har en mengde utvidelsesmuligheter.
- Vannbåren varme i 1. etasje
- Varme i 2. etasje er peisovn
- Lysutstyr inngår i standard leveranse. Alle lysarmaturer har LED lyskilde.

Romskjema/detaljert leveransebeskrivelse gjennomgås i møte med kunde.



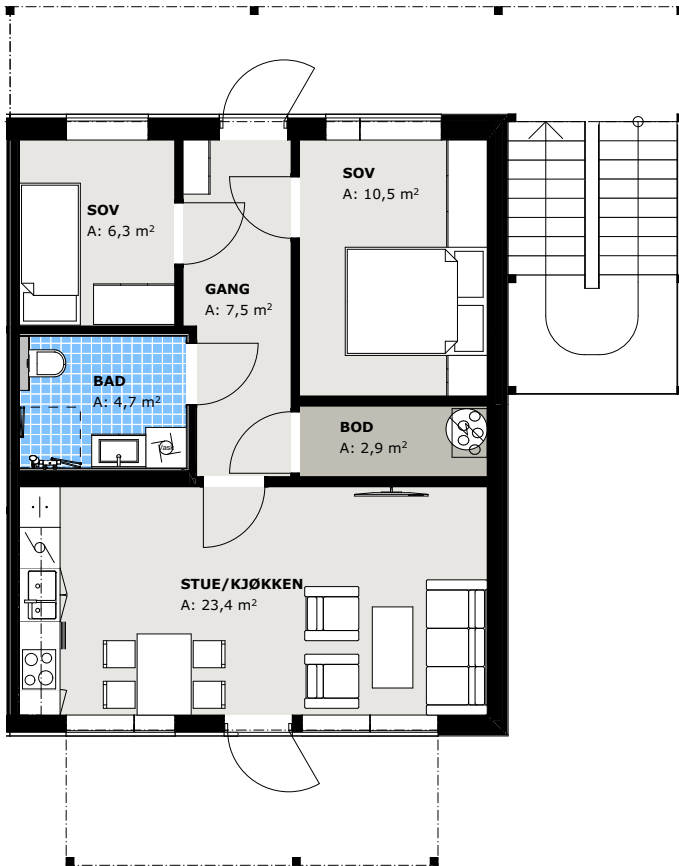
Aubo baderomsinnredning, Unik hvit. Illustrasjonsfoto.

FLEX

Leilighetstype C1
1. etasje

PRIS: 3 449 000,-

BRA: 58,8 m²
2 soverom
Bad/vaskerom
Bod/teknisk
Åpen stue/kjøkkenløsning



Leiligheten har ioverbygd inngangsparti. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er to soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.



Leilighetstype D1

1. etasje

PRIS: 2 790 000

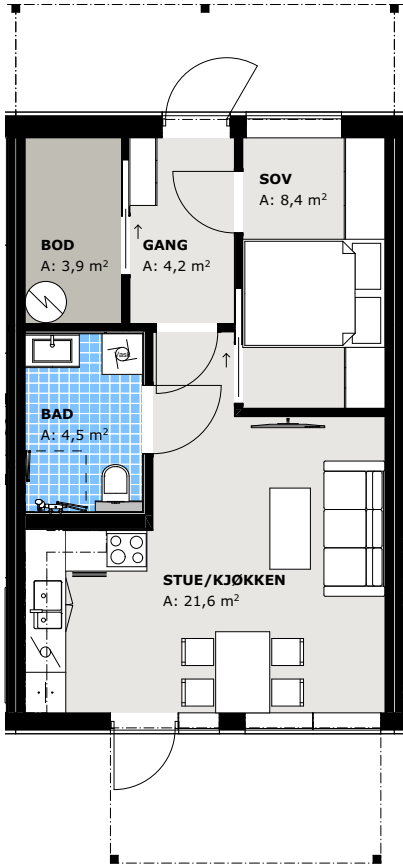
BRA: 45,2 m²

1 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning



Leiligheten har ioverbygd inngangsparti. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er ett soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.

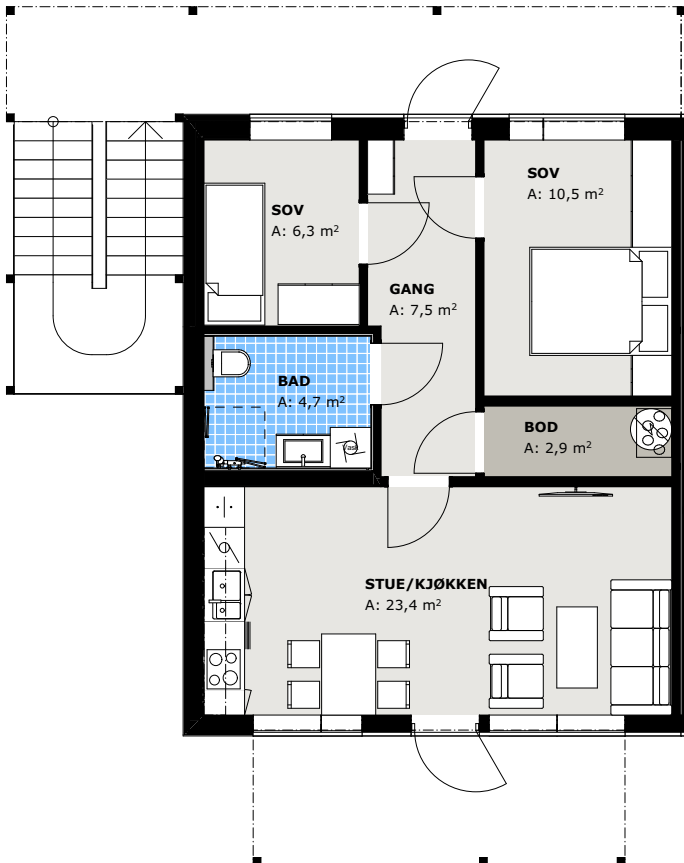


Leilighetstype E1

1. etasje

PRIS: 3 449 000,-

BRA: 58,8 m²
2 soverom
Bad/vaskerom
Bod/teknisk
Åpen stue/kjøkkenløsning



Leiligheten har ioverbygd inngangsparti. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er to soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.



Leilighetstype C2

2. etasje

PRIS: 3 449 000,-

BRA: 58,8 m²

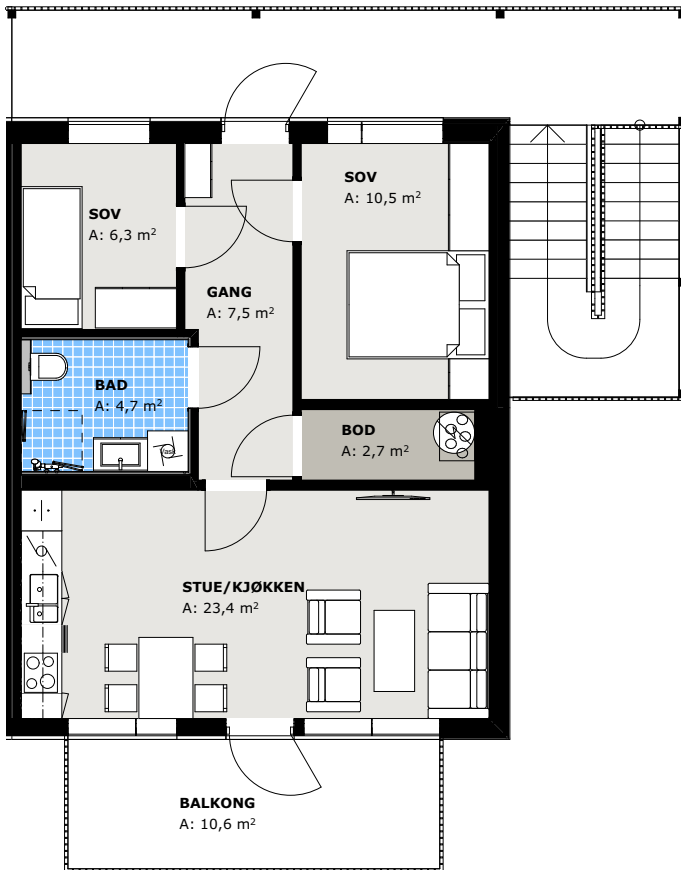
2 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

Balkong 10,6 m²



Leiligheten ligger i 2. etasje og nåes via utvendig trapp. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er to soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaske-maskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.



Leilighetstype D2

2. etasje

PRIS: 2 790 000,-

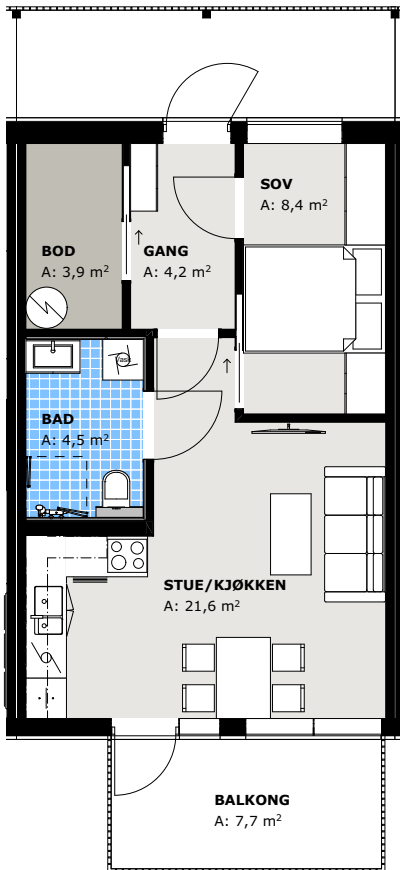
BRA: 45,2 m²

1 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

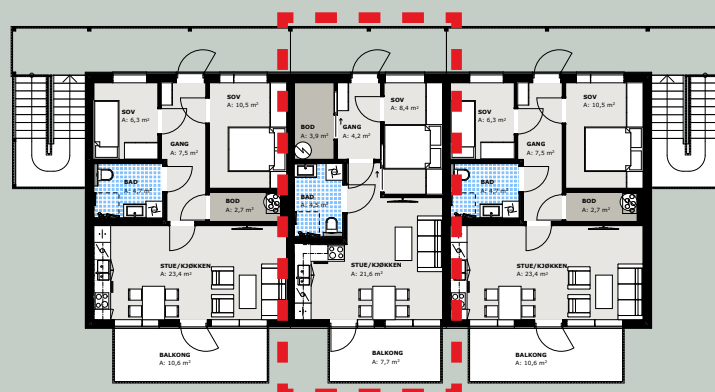
Åpen stue/kjøkkenløsning



Leiligheten ligger i 2. etasje og nåes via utvendig trapp. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er ett soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.



Leilighetstype E2

2. etasje

PRIS: 3 449 000,-

BRA: 58,8 m²

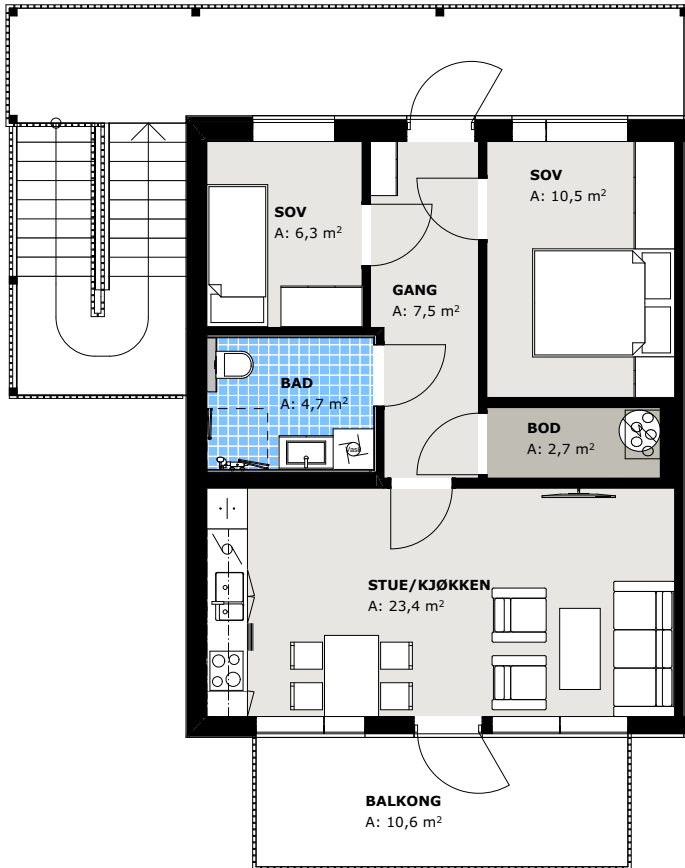
2 soverom

Bad/vaskerom

Bod/teknisk

Åpen stue/kjøkkenløsning

Balkong 10,6 m²



Leiligheten ligger i 2. etasje og nåes via utvendig trapp. Herfra kommer du først inn i gang med garderobe. Her er to soverom, bad og et teknisk rom/bod. Badet har plass til vaske-maskin. Stue og kjøkken er i en åpen løsning og har rom for både spisebord og sofagruppe. Fra stuedelen er det utgang til hagen. De store vinduene på stua gir godt med lysinnslipp.

Sportsboder for disse leilighetene ligger i et eget bygg.

Utvendig parkering.



Enkel leveransebeskrivelse for Flex

- Laminatgulv av god kvalitet i stue/kjøkken, soverom og gang
- På gulv våtrom er det våtromsbelegg
- Baderomspanel på vegger i våtrom
- Kjøkken- og baderoms innredning fra Aubo
- Innebygde hvitevarer inkludert
- Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner
- Alle lysarmaturer har LED lyskilde
- Gulvvarme i bad og vindfang

Romskjema/detaljert leveransebeskrivelse gjennomgås i møte med kunde.



Aubo kjøkkeninnredning, Unik hvit. Bildet samsvarer ikke med oppsett i leiligheter.



Katalogillustrasjon fra stue i 3-roms Flex leilighet. Avvik vil forekomme.



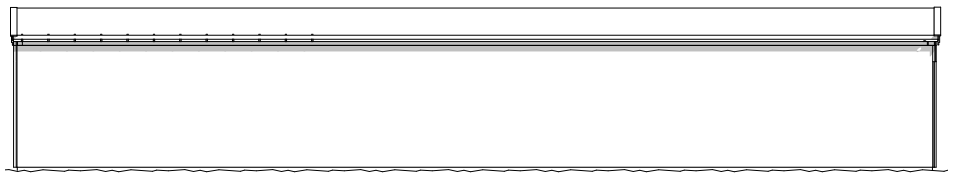
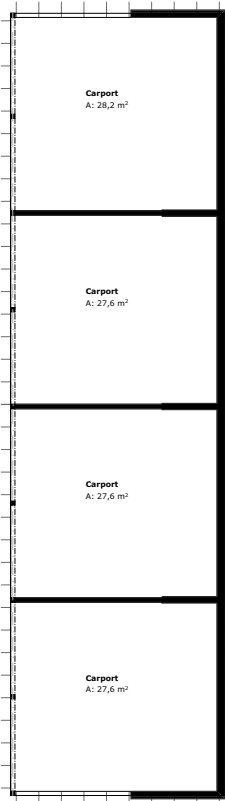
Katalogillustrasjon fra stue/kjøkken i 2-roms Flex leilighet. Avvik vil forekomme.



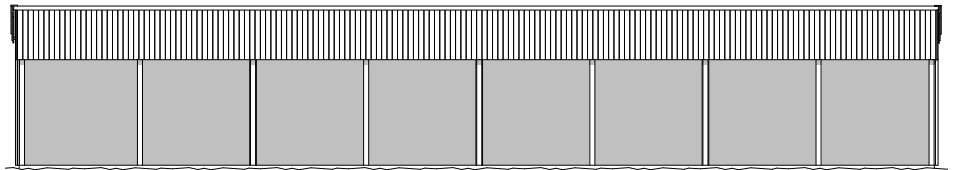
Katalogillustrasjon fra kjøkken i 3-roms Flex leilighet. Avvik vil forekomme.

Carport (tilvalg)

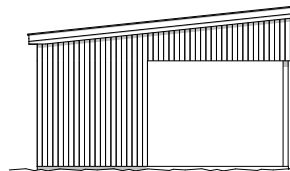
Gjelder leilighetstyper A og B - Kwartett



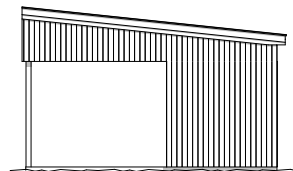
Fasade sør



Fasade nord



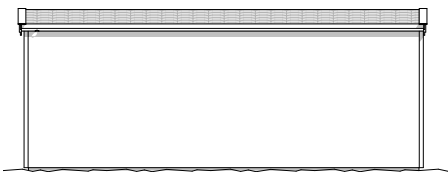
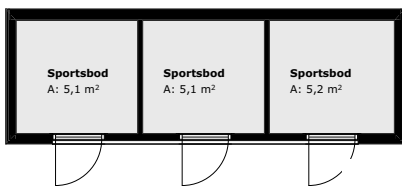
Fasade øst



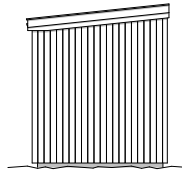
Fasade vest

Sportsbod, 2 bygg

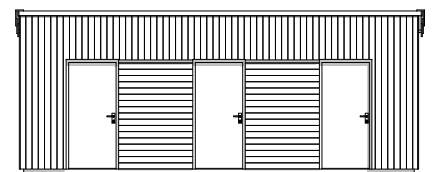
Gjelder leilighetstyper C, D og E - Flex



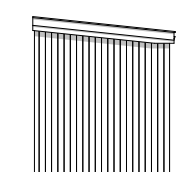
Fasade sør



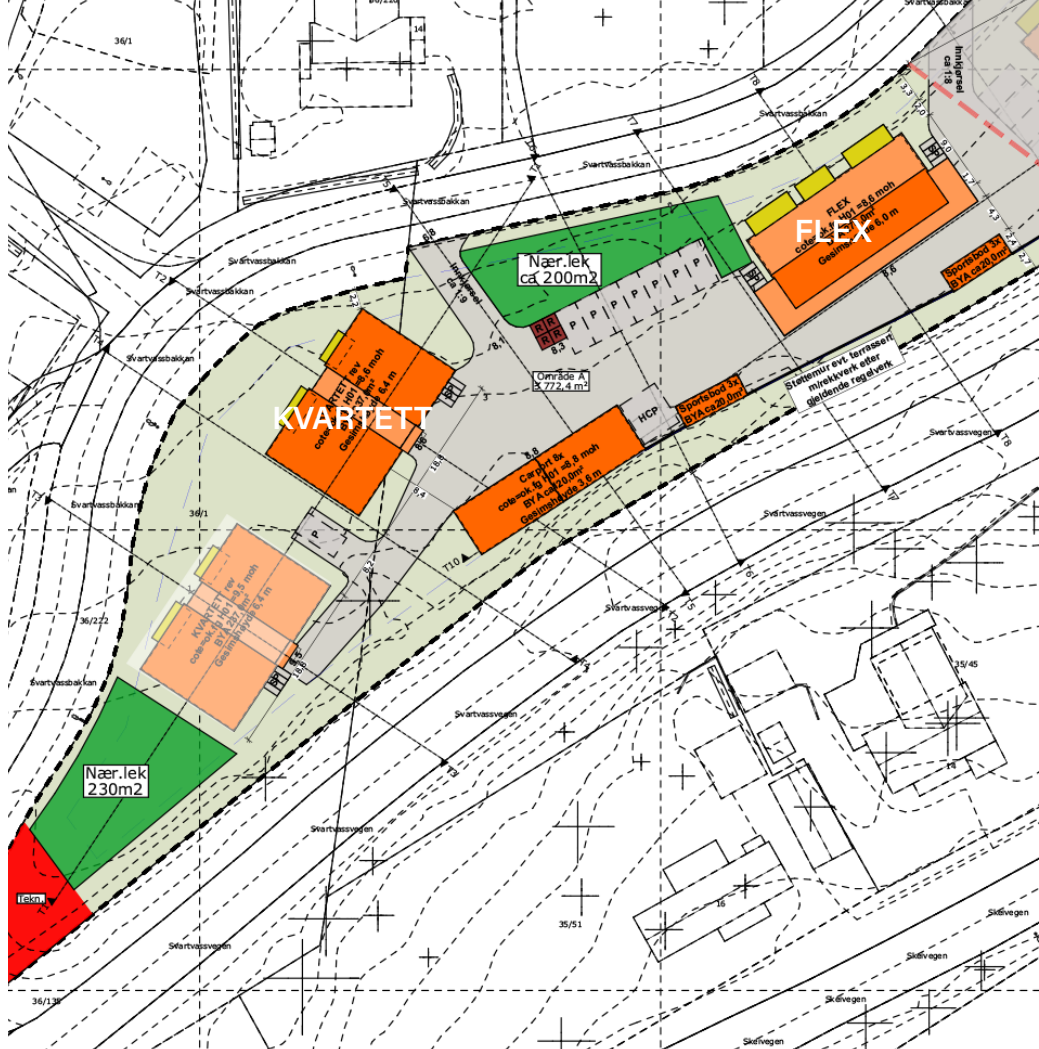
Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



Situasjonsplan

Prisliste (eks. omkostninger)

Firemannsbolig Kwartett

Leilighetstype A1, 4 rom	kr 4.550.000,-
Leilighetstype B1, 3 rom	kr 3.990.000,-
Leilighetstype A2, 4 rom	kr 4.550.000,-
Leilighetstype B2, 3 rom	kr 3.990.000,-

Seksmannsbolig Flex

Leilighetstype C1, 3 rom	kr 3.449.000,-
Leilighetstype D1, 2 rom	kr 2.790.000,-
Leilighetstype E1, 3 rom	kr 3.449.000,-
Leilighetstype C2, 3 rom	kr 3.449.000,-
Leilighetstype D2, 2 rom	kr 2.790.000,-
Leilighetstype E2, 3 rom	kr 3.449.000,-







Tur, trening og lek rett i nabolaget

Surnadal er et flott sted både for
barnefamilier og godt voksne.



Illustrasjonsfoto



Tur eldorado

© JESUS VAES / ANER PICTURE STORIES

I Surnadal finner du Trollheimen med ei rekke topper med høyder 1200–1600 meter over havet. Blant disse er Snota, som er det høyeste fjellet i kommunen. Her bys det på guidede klatreturer av høy kvalitet.

Surna er ei kjend lakseelv og har størst årlig fangst blant elvene i fylket. Det aller meste av dette er laks.

I kommunen er det en hel del turisttrafikk, og det blir holdt flere festivaler i løpet av sommeren, blant annet Vårsøgfestivalen i mai/juni.

Området har golfklubb og alpingsenter og en masse turmuligheter i alle kategorier. Trives du best på kafé? Her er det litt av hvert å by på.

Svinviks arboret er en museumshage som er mest kjent for sin store samling av rododendron, og blomstringen som er på høyden tidlig på sommeren er en opplevelse.

Alti Surnadal som ligger i hjerte av Surnadal, kan friste med 25 spennende butikker. Her finner du apotek, dagligvare, kafe/spisesteder og butikker innenfor de fleste bransjer.

Kort vei til Surnadal barne- og ungdomsskole, Nordmøre Folkehøyskole og Surnadal videregående skole (2 km) med varierte studieretninger. Her er det to barnehager i nærområdet, den nærmeste under en kilometer unna.



Alpinsenter

Aktiviteter året rundt!



Illustrasjonsfoto



Kalkstranda



Kulturhuset

Prosjektet

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.
- Lav dokumentavgift.

Forventet fremdrift

Første byggetrinn i prosjektet er forventet å være ferdigstilt i løpet av sommeren 2024.

Forbehold: Byggetrinn 1 består av to bygg i type Flex og Kwartett.

Før igangsetting av bygging må det forhåndsselges 60%.

Eiendommen

Eiendommen vil bli fradelt fra gnr 35 bnr 352 og gnr 36 bnr 1 i Surnadal Kommune.

Eierform

Eierseksjon

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK17 med endringer pr 1.5.2023 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 32 boliger, fordelt på 6 bygg. Der BT-1 blir bygget først.

Det er 10 boliger i dette salgstrinn. Prosjektet vil bli organisert som et eierseksjonsboligsameie. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

Areal

4-MANNSBOLIG KVARTETT

Bygget består av 4 leiligheter fordelt på to etasjer.

1. Etasje

Leilighetstype A1, 4 rom BRA 85,9 m² P-rom: 85,4 m²
Leilighetstype B1, 3 rom BRA 73,3 m² P-rom: 69,4 m²

2. Etasje

Leilighetstype A2, 4 rom BRA 85,9 m² P-rom: 85,4 m²
Leilighetstype B2, 3 rom BRA 73,3 m² P-rom: 69,4 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom unntatt separat bod i fellesareal.

6-MANNSBOLIG FLEX

Bygget består av 6 leiligheter fordelt på to etasjer.

1. Etasje

Leilighetstype C1, 3 rom BRA 55,3 m²

Leilighetstype D1, 2 rom BRA 42,6 m²

Leilighetstype E1, 3 rom BRA 55,3 m²

2. Etasje

Leilighetstype C2, 3 rom BRA 55,3 m²

Leilighetstype D2, 2 rom BRA 42,6 m²

Leilighetstype E2, 3 rom BRA 55,3 m²

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.

Tomt / tomteareal

Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjon- seierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan.

Parkering

Hver leilighet får 1 biloppstillingsplass. Leiligheter i 4-mannsbolig har i tillegg carport som tilvalg. Rettinger til biloppstillingsplass, carport og utvendig bod vil bli ivaretatt som vedtektsfestet eksklusiv bruksrett.

Boder

Leiligheter i 4-mannsbolig får hver sin bod i innvendig fellesareal.

Leiligheter i 6-mannsbolig får hver sin bod i eget bygg.

Ventilasjon

Luftbehandling vil skje via boligventilasjon type Flexit/Systemair. Aggregat plasseres i ihht til tegning.

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, selger vil besørge etablering av eierseksjonssameiet i enhetsregisteret. Utkast til vedtekter og budsjett er utarbeidet i forbindelse med salgsstart og kan forelegges ved forespørsel til megler. Utkast til vedtekter er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Budsjett og vedtektene er en del av salgsdokumentene og inneholder viktige opplysninger som kjøper må sette seg inn i.

Iht. lov om Eierseksjoner, 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.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet og anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med evt. følgende leverandører:

- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtaler tekniske anlegg og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- El-bil-lading

Listen er ikke uttømmende.

Adgang til utleie

Leiligheten leveres ikke med utleiedel. Mulighet for utleie er regulert av lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Forsikring

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

Grunnboken/heftelser

Eiendommen er under sammenføyning/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som

vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsgrunnen som kan følge eiendommen:

Gnr 36 bnr 1

1876/900551-1/61 UTSKIFTING

21.04.1876 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/560-1/61 RETTSBOK

03.03.1937 Merkegangsforretning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/79-1/61 RETTSBOK

10.01.1938 Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/2227-1/61 RETTSBOK

14.08.1942 Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/1967-2/61 BESTEMMELSE OM VEG

13.11.1944 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/379-1/61 BESTEMMELSE OM VANNRETT

04.02.1950 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:9

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/2954-2/61 BESTEMMELSE OM VEG

19.09.1950 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:13

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/2549-3/61 BESTEMMELSE OM VEG

11.12.1959 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:32

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/3105-2/61 ERKLÆRING/AVTALE

04.12.1965 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:44

Bestemmelse om kloakk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/1068-1/61 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

11.05.1966 Med flere bestemmelser

1970/87-2/61 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

07.01.1970 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36

BNR:56
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om skog.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1971/478-1/61 ERKLÆRING/AVTALE
08.02.1971 Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/1232-1/61 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
20.03.1974 Rett til stolpefester.
Rettighetshaver:Surnadal komm. kraftlag.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/3111-1/61 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
10.07.1974 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1975/5683-2/61 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
15.12.1975 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:72
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1976/713-3/61 ERKLÆRING/AVTALE
16.02.1976 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:36 BNR:78
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1976/714-4/61 ERKLÆRING/AVTALE
16.02.1976 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:36 BNR:79
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1976/3828-1/61 BESTEMMELSE OM VEG
03.08.1976 Rettighetshaver:Gnr.36 bnr.81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1976/6590-3/61 BESTEMMELSE OM VEG
20.12.1976 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:90
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/6913-1/61 SKJØNN
10.11.1983 vedr.Trollheimskjønnene avd.III
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/7043-11/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
07.09.1998 Transport Statskraft SF, 962 986 277.
2005/5961-10/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
30.06.2005 Transportert til:Statskraft Energi AS,Org. nr.987059729
1983/6914-1/61 SKJØNN
10.11.1983 vedr.Folla - Vindølavassdragene m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/7043-10/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
07.09.1998 Transport Statskraft SF, 962 986 277.
2005/5961-9/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
30.06.2005 Transportert til:Statskraft Energi AS,Org. nr.987059729
1985/147-1/61 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
07.01.1985 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1987/3015-96/61 SKJØNN
08.07.1987 Trollheimskjønnene avd.VI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/7043-4/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
07.09.1998 Transportert Statskraft SF, 962 986 277.
2003/2828-1/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
31.03.2003 Innløsning av årlig erstatning med engangsbeløp.
2005/5961-1/61 ** DIVERSE PÅTEGNING
30.06.2005 Transportert til:Statskraft Energi AS,Org. nr.987059729
1988/5380-1/61 ERKLÆRING/AVTALE
09.11.1988 Bestemmelse om naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/392-1/61 ERKLÆRING/AVTALE
25.01.1989 Bestemmelse om naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/11964-6/61 ERKLÆRING/AVTALE
24.06.1994 Bestemmelse om bebyggelse i reguleringssområdet
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
26.07.2022 Arkivref. 22/29937-1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/11964-7/61 BESTEMMELSE OM VEG
24.06.1994 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36 BNR:148 F
Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18
26.07.2022 Arkivref. 22/29937-1
2002/633-1/61 JORDSKIFTE
22.01.2002 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
2015/1112956-2/200 BESTEMMELSE OM VEG
27.11.2015 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:36
BNR:13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/131471-1/200 JORDSKIFTE
13.02.2017 Sak 1530-2014-0012 Surna ved Nordmøre
jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1289209-1/200 JORDSKIFTE
17.11.2017 21.00 Sak 1530-2014-0002 Skei
Nordmøre jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1547099-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
08.12.2021 21.00 Revidert vassdragskonsesjon fastsatt
ved kgl.res.
5.3.2021.
Vilkår for tillatelse etter vassdragsreguleringsloven
til Statkraft Energi AS til regulering av Folla-
Vindølavassdragene mv. i Møre og Romsdal og Trøn-
delag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/1425212-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
15.12.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566
GNR:37 BNR:2
Gnr 35bnr 352
1864/900202-1/61 UTSKIFTING
13.07.1864 av innmarken.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1876/990030-1/61 UTSKIFTING
21.04.1876 over innmarken.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1938/79-1/61 RETTSBOK
10.01.1938 Grensegangssak
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1938/149-2/61 BESTEMMELSE OM BEITERETT
20.01.1938 RETTIGHETSHAVER: KNR:1566 GNR:35
BNR:49
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1952/1708-1/61 ERKLÆRING/AVTALE
29.05.1952 Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver:Surnadal kommune.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1959/2628-1/61 RETTSBOK
21.12.1959 Grensegangssak
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1971/472-1/61 ERKLÆRING/AVTALE
08.02.1971 Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:1566 GNR:35 BNR:8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil
bli forsøkt slettet.
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes
erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant
erklæring som regulerer adkomstretter, drift og
vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold
av energi/nettverk m.m, samt andre nødvendige
erklæringer i forbindelse med organisering av
prosjektet.
Selger garanterer at eiendommen selges fri for pante-
heftelser.
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 byg- getrinn. Selger forbeholder seg
retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor
kjøper til 3. mann.
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 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Iht. lov om Eierseksjoner §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 ganger folketrygdens grunnbeløp.
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/

avtaler 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 offentlig kommunal vei.

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 <http://www.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 boligformål.

Reguleringsplanen 15.05.2008, planid 002-028 gjelder. Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Svartvassområdet.

Revidert og endret 25.08.2015. Planid: 20150005

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

Det er utarbeidet en separat prisliste i prospektet, som viser bruksareal i hver leilighet (BRA)

Omkostninger

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.

- Etablering av sameie: 5.000,-
- Dok. avg. 2,5% av andel tomteverdi: 5.000,-
- Startkapital Sameiet kr 10 000,-
- Pantedokument + skjøte: 1.170,-
- Panteattest: 202,-

Estimerte felleskostnader

Estimerte felleskostnader fremkommer av budsjett.

Dette inkluderer forretningsførsel, felles bygningsforsikring, snømåking/ sandstrøing, utvendig vedlikehold, og strøm til fellesareal mm.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert av Brauten Eiendom AS og gjelder for første driftsår. Se prisliste og budsjett for stipulerte månedlige felleskostnader. Endelig budsjett fastsettes på årsmøtet. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall, og priser innhentet i 2023. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og fordeles etter eierbrøk.

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.

Oppgjør

Kjøpesum + omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto to dager før overtakelsen, samt eventuelle tillegg for tilvalg gjort etter kontraktsinngåelse. 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. Bustadoppføringslova.

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 skjøtet tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- a) At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning innvilges for prosjektet, og at igangsettingstillatelse er gitt.
- b) At det totalt forhåndsselges 60 % av salgsverdi av boligene.
- c) At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- d) Det tas forbehold om at selger vedtar/beslutter byggestart

Forbehold om følgende:

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.12.2023. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. 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 ferdigstillelsestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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 overtagelse 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

Beregnet ferdigstillelse er 12 - 14 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Første byggetrinn i prosjektet er forventet å være fer-

digstilt 12 mnd etter byggestart.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 2 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av prosjektet meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtakelsen vil selger innkalle til en forhåndsbeifaring 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 fotografi-er i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse (bl.a. er det ikke veggmonterte 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 biloppstillingsplass/parkering vil bli ivaretatt som vedtektsfestet bruksrett. 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. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen 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 inne-

holde 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 løseforsikring.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Oppvarming

Alle Flex boligene har elektrisk oppvarming.

I Kwartett sin under etg er det vannbåren varme fra EL-kolbe. Boligene i Kwartettens 2.etg har montert pipe

For alle boligene er det gulvvarme i badet

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 forestående 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 pantebesikring i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonering

Eiendommen blir seksjonert. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering. Det opplyses om at ingen kan kjøpe mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen 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 kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse

Byggebekrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende planog bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet. Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt

begrensete muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne.

Dette gjelder også ev. Sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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.

Adresse og matrikkel

Svartvassbakkan 5, Gnr. 35, bnr. 352 i Surnadal kommune.

Eier/Utbygger

SE-TA Project AS

Oppdragsnummer hos eiendomsmeglerforetaket
191-23-9001

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.

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 ferdigstilling 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 SVARTVASS SURNADAL

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sameiet Svartvass Surnadal.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 35, bnr. xx i Surnadal 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 seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM 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 godkjenning, 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.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Parkering

Sameiet har biloppstillingsplasser, carporter og boder. Eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, carport og bod fremgår av Bruksrettsplan som er vedlegg til vedtektene Vedlegg1.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har slik bruksrett og gis fullmakt til å endre vedlegget (Bruksrettsplanen) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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. Valg av løsning for el bil lading skal godkjennes av sameiet, og en seksjonseier kan ikke kreve å få anlagt el bil lading som strider med valgt system i sameiet.

En biloppstillingsplass er dimensjonert for kjøretøy tilpasset seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne eller et medlem av

dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at seksjonseieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte seksjonseier dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

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 hæverket.

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 seksjonseierens 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, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, trampoline, 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 4 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.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

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 anlegg 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
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- 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 årsmøtteinnkallinger 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 regnskapsføring. 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 forsikringselskap. 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.

Eventuelle kostnader til abonnement tv/internett 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.

Unnlattelse 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 tvangfullbyrdelsesloven 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 besluttes 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.

Sameiet Svartvass Surnadal - Budsjett år 1

INNTEKTER	
Startkapital	100.000
Felleskostnader	181.420
Sum inntekter	281.420

KOSTNADER	
Forretningsførerhonorar	39.600
Styrehonorar ink aga	22.820
Administrasjon, møter, bankomkostninger	5.000
Forsikring	32.000
Strøm fellesarealer	-
Årskontroll brannvarslingsanlegg	7.000
Sommervedlikehold	25.000
Vintervedlikehold/strøsandkasse	30.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000
Sum kostnader	181.420

Resultat **100.000**

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER	Eierbrøk	
Seksjon 1	59/644	1.385
Seksjon 2	45/644	1.056
Seksjon 3	59/644	1.385
Seksjon 4	59/644	1.385
Seksjon 5	45/644	1.056
Seksjon 6	59/644	1.385
Seksjon 7	73/644	1.714
Seksjon 8	86/644	2.019
Seksjon 9	73/644	1.714
Seksjon 10	86/644	2.019

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.

Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Felleskostnader er fordelt mellom seksjonene etter eierbrøk.

Budsjett kan revideres før etablering av sameiet hvor evt. mottatte pristilbud på eksterne tjenester kan oppdateres.

Dersom sameiet inngår kollektiv abonnementsavtale på internett og tv-kanaler, kommer kostnaden i tillegg og vil fordeles likt mellom seksjonene.

Kommunale avgifter og strømforbruk i egen bruksenhet faktureres direkte til hver seksjon og inngår ikke i felleskostnadene.



Illustrasjon av prosjektet i sin helhet







KONTAKT

Trond Gyldenskog Nedal

Daglig leder / Eiendomsmegler

mob. 469 06 295

<https://partners.no/kontor/surnadal>



**NEDAL
PARTNERS**

Utbygger:

SE-TA Project / Setra Drift AS

v/Ola Inge Sæther

Telefon: 477 58 880

E-post: ola.inge.saether@norutbygg.no

Norgeshus Talgø Tradbo

v/Erling Talgø

Telefon: 97 95 88 07

E-post: erling.talgo@talgo.no