ulsmo

FAGERTUN



TETT PÅ
ULSTEINVIK SENTRUM

www.fagertun.ulsmo.no

OM ULSMO EIENDOM

Ulsmo Eiendom ble etablert i 2001 og har utviklet seg til å bli et viktig forretningsområde i Ulsmokonsernet. Selskapet har sine aktiviteter innenfor Bolig og Næring.

Ulsmo Eiendom utvikler egne boligprosjekter, og er i tillegg hovedeier i Møre Hus.
Våre næringseiendommer består av lokaler innenfor kontor, kjøpesenter/butikk, og kombinasjonsbygg med lager/produksjon/kontor.

”Ulsmo Eiendom skal være en betydelig og attraktiv eiendomsutvikler på Nordvestlandet.”

INNHOLD

VELKOMMEN	3
UTBYGGEREN	5
ARKITEKTENS ORD	6
OM ENTREPRENØREN	8
EIENDOMSORGANISATOREN	10
HUS A	12
HUS B	32
HUS C	52
SITUASJONSPLAN	72
LEVERANSEBESKRIVELSE	74
KJØPSBETINGELSER FAGERTUN HUS A, B OG C	84
BUDSJETT	100
VEDTEKTER FOR FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE	104
VEDTEKTER FOR FAGERTUN PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE	116

VELKOMMEN

Boligprosjektet Fagertun ligger like ved sentrum av Ulsteinvik, nært både butikker, restauranter og flotte turområder.

Fagertun består av 49 moderne leiligheter fordelt på tre hus. Boligprosjektet bygges på en gammel gård i Ulsteinvik, hvor det er lunt og solrikt, og utsikten er slående. Fra boligene blir det kort avstand til det meste, fra dagligvarebutikker, lege, tannlege, treningssenter, til skole, idrettsanlegg, bibliotek og kirke.

Leilighetene har store glassflater, og er solrike og lyse.
Her får du en trygg base med avslappende atmosfære.
Tomten er sørvendt og har utsikt både mot Vika, og mot Sunnmørsalpene og havgapet. Boligene er moderne utformet med egen balkong og/eller terrasse. Rundt husene blir det et hyggelig uteareal egnet som møtested for både store og små.

Fagertun er det perfekte sted å starte et nytt kapittel.
Her kan du etablere et hjem i gode omgivelser, og tett på alt som skjer i Ulsteinvik.

www.fagertun.ulsmo.no

ulsmo

KONTAKT OSS



Ingerid Ulstein
Adm. dir.
Ulsmo Eiendom
ingerid.ulstein@ulsmo.no
+47 959 75 028



Christian Young
Leder Bolig
Ulsmo Eiendom
christian.young@ulsmo.no
+47 902 28 622



Vegard Ulstein
Markedsansvarlig
Ulsmo Eiendom
vegard.ulstein@ulsmo.no
+47 971 12 254



UTBYGGEREN

Fagertun er et 100% eid selskap av Ulsmo Eiendom og er en del av Ulsmokonsernet. Ulsmo er et familieselskap fra Ulsteinvik med lange røtter innenfor det maritime. Siden 2000 har Ulsmo også utviklet seg innenfor både finans og eiendom. Sistnevnte område er organisert gjennom Ulsmo Eiendom.

Ulsmo Eiendom deler sin satsning innenfor eiendom i Bolig og Næring.

Innenfor Bolig kjøpes tomter for utvikling av boligprosjekter og salg av boenheter. Ulsmo Eiendom står for den totale gjennomføringen av boligprosjekter, fra tomtekjøp, konseptutvikling, reguleringsarbeid, prosjektering, bygging, salg til kunde og oppfølging gjennom garantitiden.

Innenfor Næring kan næringseiendommer kjøpes, eies, utvikles, driftes, forvaltes og selges.

Gjennom vårt sterke fagmiljø, valg av de beste samarbeidsparter, og tett oppfølging i hele prosjektforløpet, skal Ulsmo Eiendom levere mest mulig feilfrie og steds-tilpassede boliger. Slik ønsker vi å bidra til en positiv utvikling av det nærområdet som boligene oppføres i. Som utbygger er vi opptatte av å gi kundene våre trygghet rundt kjøps- og byggeprosessen.

Vi har ferdigstilt flere større boligprosjekter som Fri Sikt Volsdalsberga (2023 - 159 leiligheter), Sjursåkeren (2018 – 33 leiligheter), Reitengrenda (2013 – 43 leiligheter) og Øvre Volsdalsberga (2010 – 74 leiligheter).
Ulsmo Eiendom er i tillegg hovedeier i Møre Hus.

”Ulsmo - **Sammen** skaper vi verdier for fremtiden!”

ulsmo



Fri Sikt Voldsdalsberga, Ålesund.



Reitengrenda, Ulsteinvik.



Sjursåkeren, Blindheim.

ARKITEKTENS ORD

Sporstøl Arkitekter AS vart etablert i 1991 av arkitekt MNAL Roald Sporstøl, og firmaet har i alle desse åra vore opptatt av å prosjektere og gjennomføre gode bygg av alle størrelsar. Både små og store prosjekter er likeverdige med tanke på å forme ein god kvardag for dei som skal arbeide, bo, eller utvikle seg i bygga og uteområda vi er med på å bygge. Med 17 tilsette har vi mykje kreativitet og kompetanse samla på kontoret vårt.

På boligprosjektet Fagertun har vi fått vere med å forme Ulsmo sine visjonar frå første strek. Dette vert leiligheter som har både inne- og utemiljø i fokus. Alle leilighetene får flott utsikt over Ulsteinvik, sjøen og naturen rundt. Oppdeling i 3 blokker gir fine mellomrom, luft og kontakt mellom inne og ute også på eit nært nivå. Det er lagt stor vekt på eit attraktivt uteområde rundt bygga, med leik- og opphald for alle generasjonar. Sjølve leilighetene har praktiske planløysinger og godt med lys slik at omgivelsane kjem nært på. Vi har trua på at dette vert ein veldig god plass å bu, som gir opplevelsen av lys, luft og natur i Ulsteinvik sentrum.

Bilder viser andre lokale prosjekter vi har prosjektert dei siste åra.
Bjørndalvegen Park, Hareid Helsehus og Bibliotek, Kongsberg Maritime.

SPORSTØL
arkitekter



Bjørndalvegen Park



Kongsberg Maritime



Hareid Helsehus og Bibliotek

ILLUSTRASJON LEILIGHET B33



ILLUSTRASJON LEILIGHET B41



OM ENTREPRENØREN

Peab K. Nordang - en totalentreprenør innen bygg og anlegg som utfører alle entrepriseformer for offentlige og private byggherrer. Fra leilighetsbygg, hotell, og kontorbygg til industribygg, kaier og broer.

En moderne og fremtidsrettet utbygger som tar del i å utvikle fremtidens byggebransje med et stadig større fokus på miljø, klima og bærekraft.

Peab K. Nordang er tilstede i hele region vest, fra Sunnmøre til Bergen. Selskapet har hovedkontor på Stranda, med avdelingskontorer i Ålesund, Ulsteinvik og Bergen.

Peab K. Nordang har høy kompetanse i egne ressurser, og i selskapet jobber ca 150 ansatte i et tverrfaglig miljø med rådgivning og prosjektutvikling, bygging og prosjektledelse.

En lokal samfunnsbygger som utvikler, anlegger og bygger for hverdager der livet leves. Selskapet er opptatt av å utvikle lokalsamfunn der de har sitt virke, og bidra til positive ringvirkninger gjennom det de bygger, gjennom arbeidsplasser de skaper, og gjennom støtte til ulike lag og organisasjoner.

En del av et av Nordens største entreprenørselskap. Peab K. Nordang har siden 2011 vært en del av Peab-konsernet - et av Nordens største entreprenørselskap.

Peab K. Nordang - en lokal samfunnsbygger.

PEAB
K. NORDANG



Ulsteinvik Utvikling



Fri Sikt Volsdalsberga



Mediebygg Volda



EIENDOMSORGANISATOREN

Brauten Eiendom AS har bred og lang erfaring med juridisk eiendomsorganisering av boligprosjekter.

Vi legger til rette for en god og gjennomtenkt organisering i tråd med regulering, og er opptatt av at forbrukers behov og rettigheter blir ivaretatt.

Vi sikrer både utbygger og forbruker ved at alt av eiendomsdannelse er på plass i god tid før overtakelse av bolig.

Brauten bistår Fagertun med den totale eiendoms-organiseringen av prosjektet Fagertun; herunder seksjonering, erklæring/rettigheter, etablering av eierseksjonssameie og realsameie.

BRAUTEN
EIENDOM



HUS A - VEST



HUS A - ØST

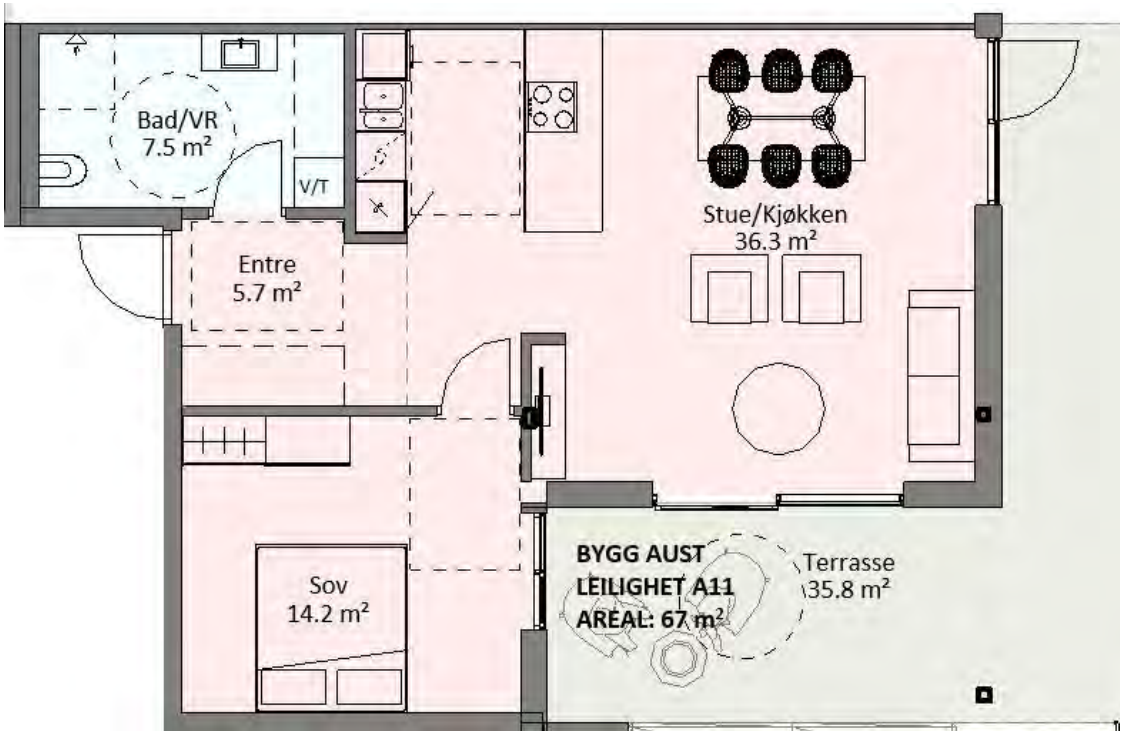


Leilighet:	A11
Etasje:	2
BRA-i:	67 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	72 m²
TBA Terasse:	36 m²



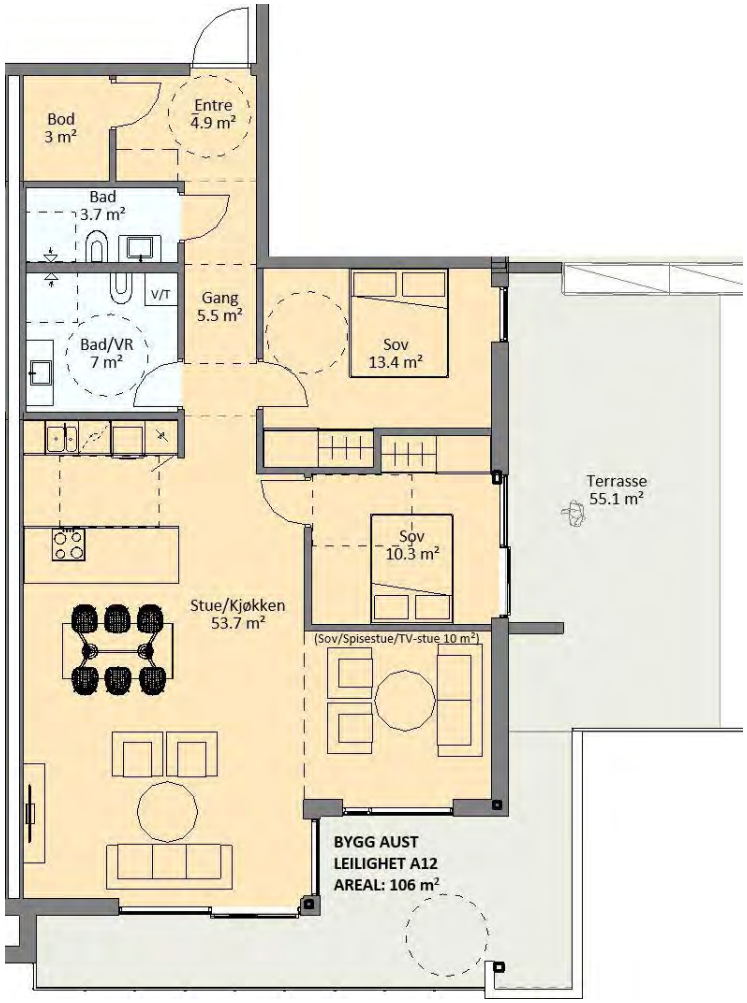


A11



Tegning av leiligheten.

A12 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	A12
Etasje:	2
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	2x5 m²
Bruksareal:	116 m²
TBA Terasse:	55 m²



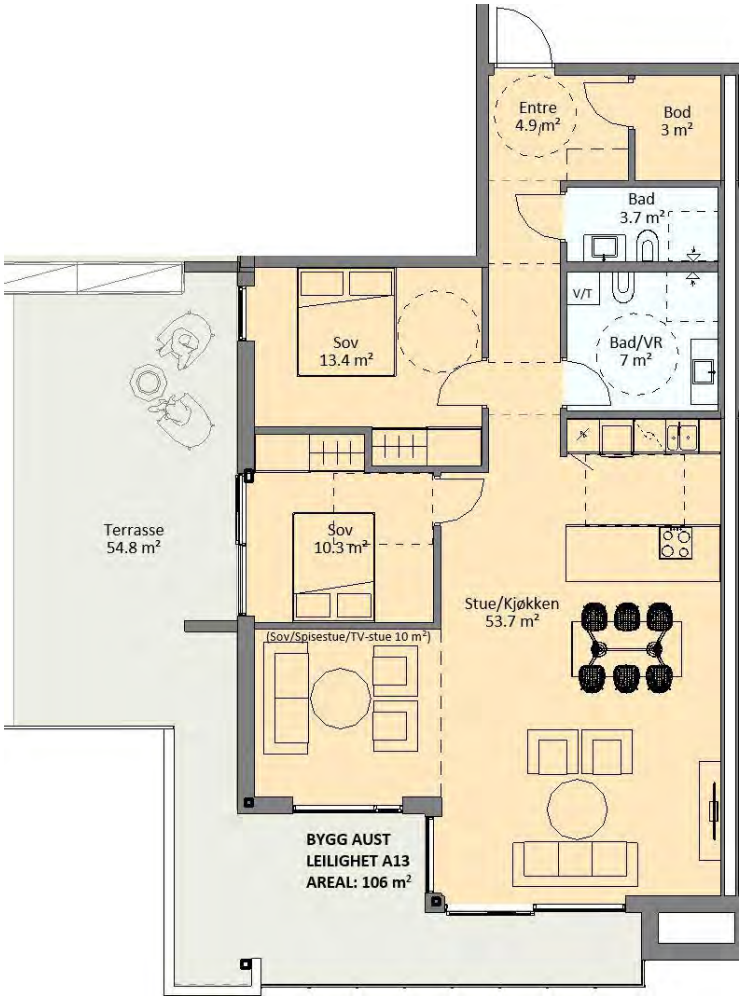


Leilighet:	A13
Etasje:	2
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	2x5m²
Bruksareal:	116 m²
TBA Veranda/ Terasse:	55 m²





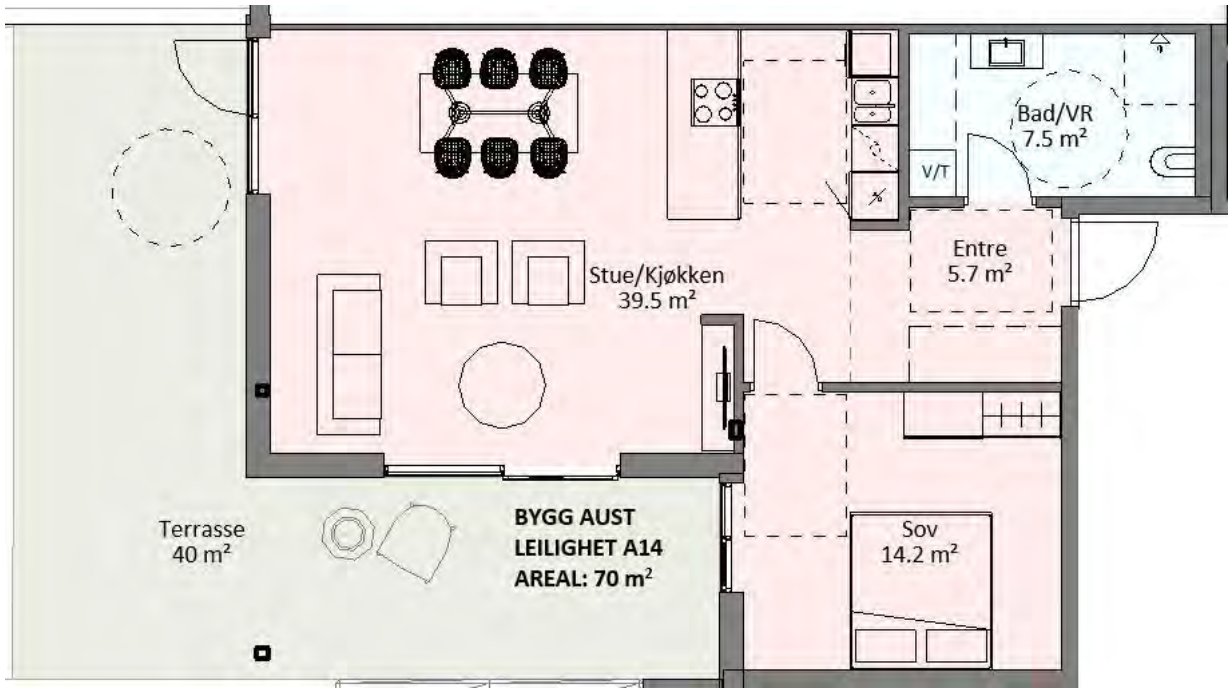
A13 SOLGT



Tegning av leiligheten.

A14

Leilighet:	A14
Etasje:	2
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	75 m²
TBA Veranda/ Terasse:	40 m²



Tegning av leiligheten.





Leilighet:	A21
Etasje:	3
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Terasse:	15 m²
TBA Veranda:	15 m²



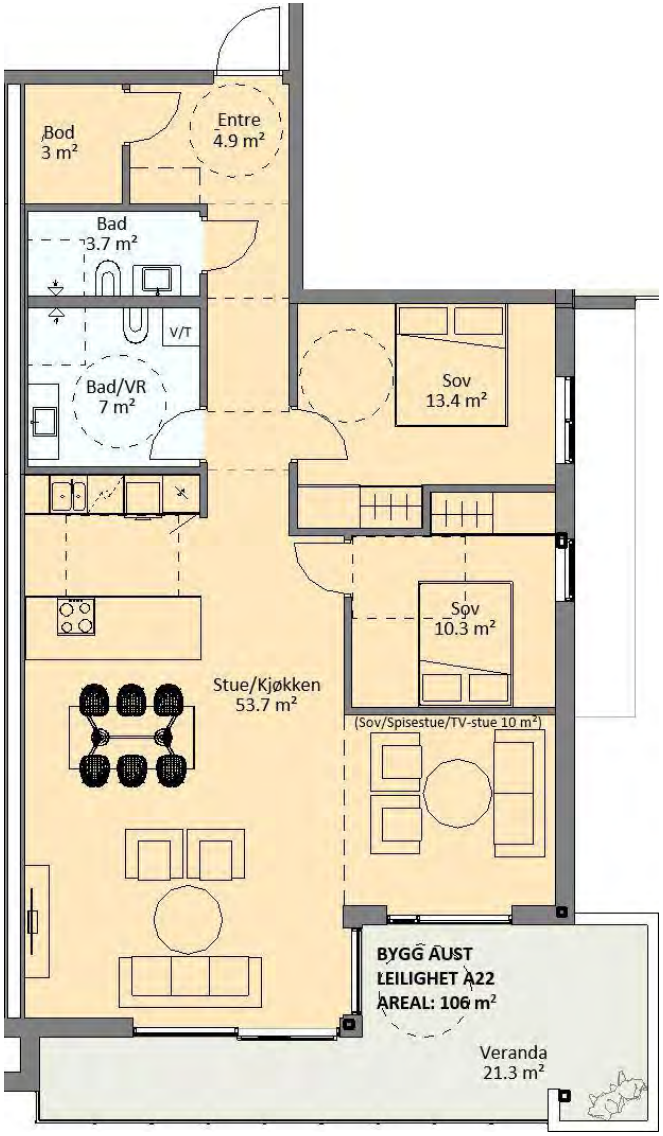


A21 SOLGT



Tegning av leiligheten.

A22



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	A22
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



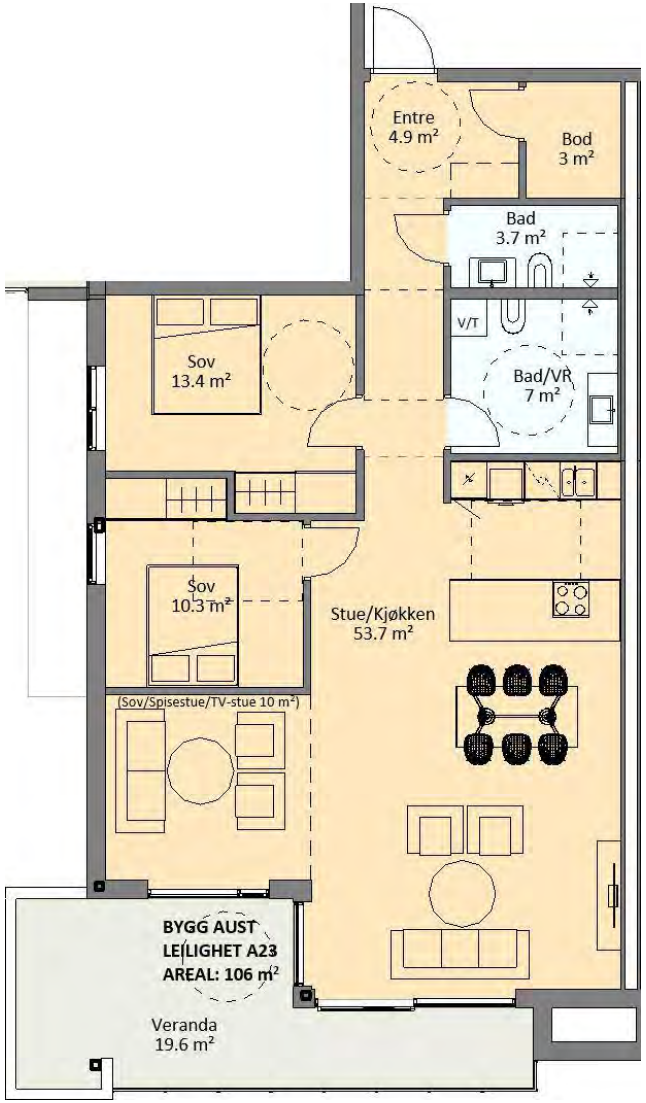


Leilighet:	A23
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





A23 SOLGT



Tegning av leiligheten.

A24

Leilighet:	A24
Etasje:	3
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²
TBA Terrasse:	15 m²



Tegning av leiligheten.



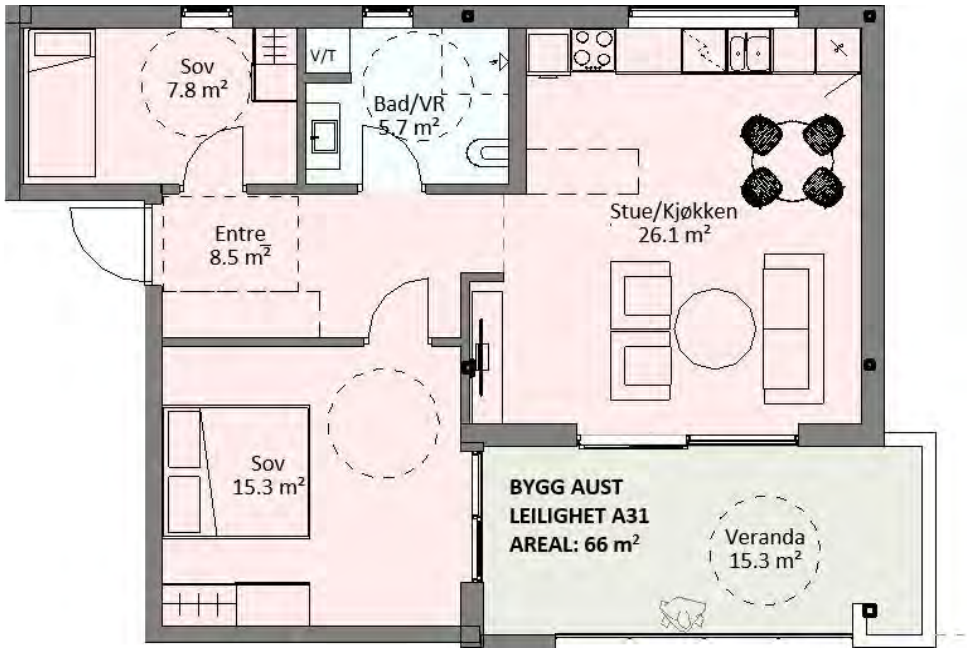


Leilighet:	A31
Etasje:	4
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Veranda:	15 m²



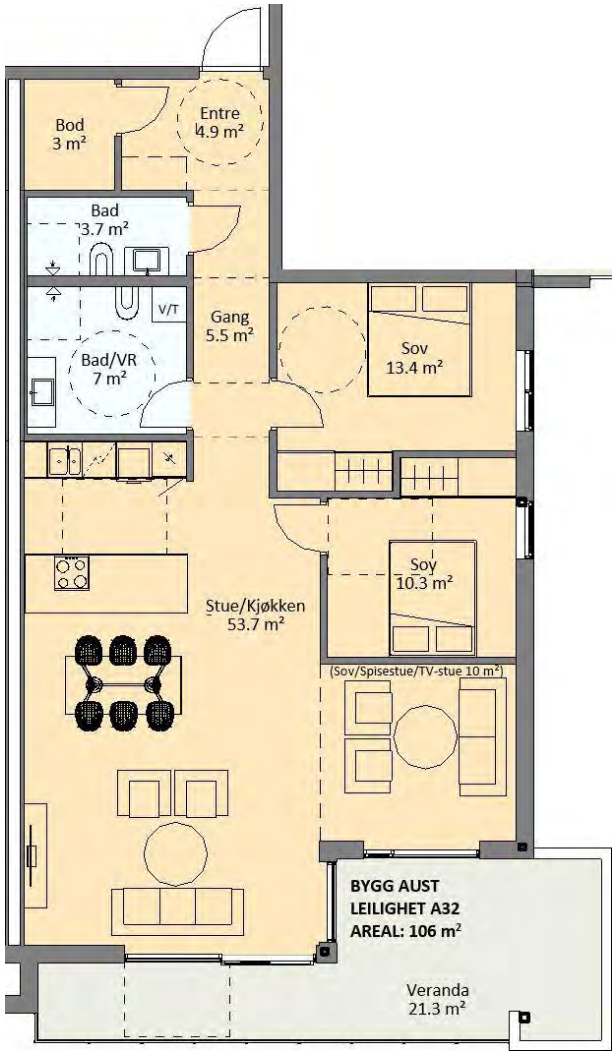


A31



Tegning av leiligheten.

A32



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	A32
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



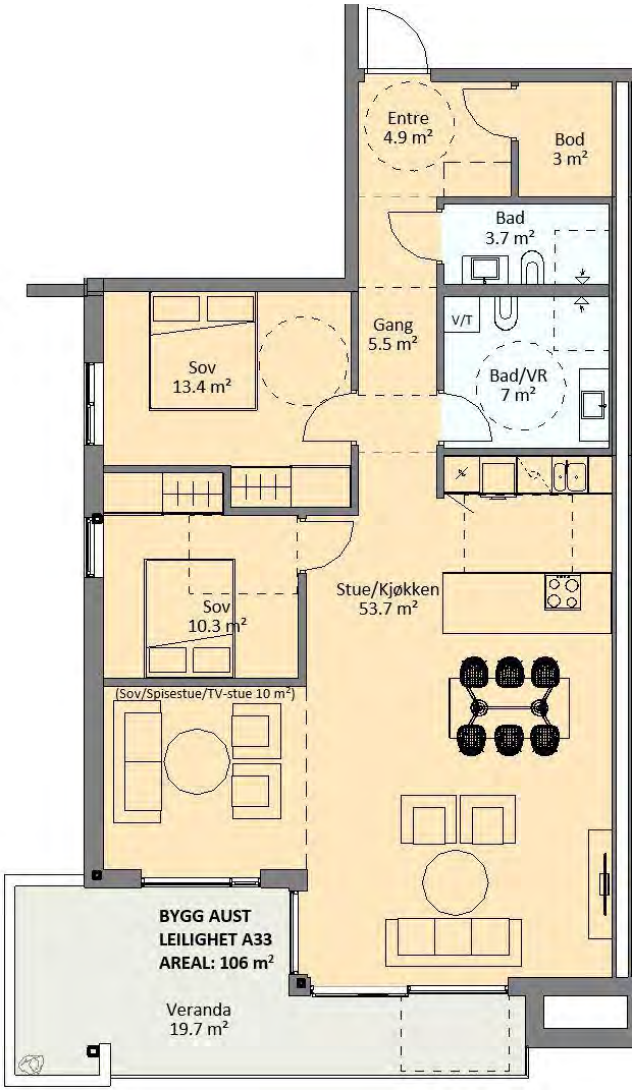


Leilighet:	A33
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²



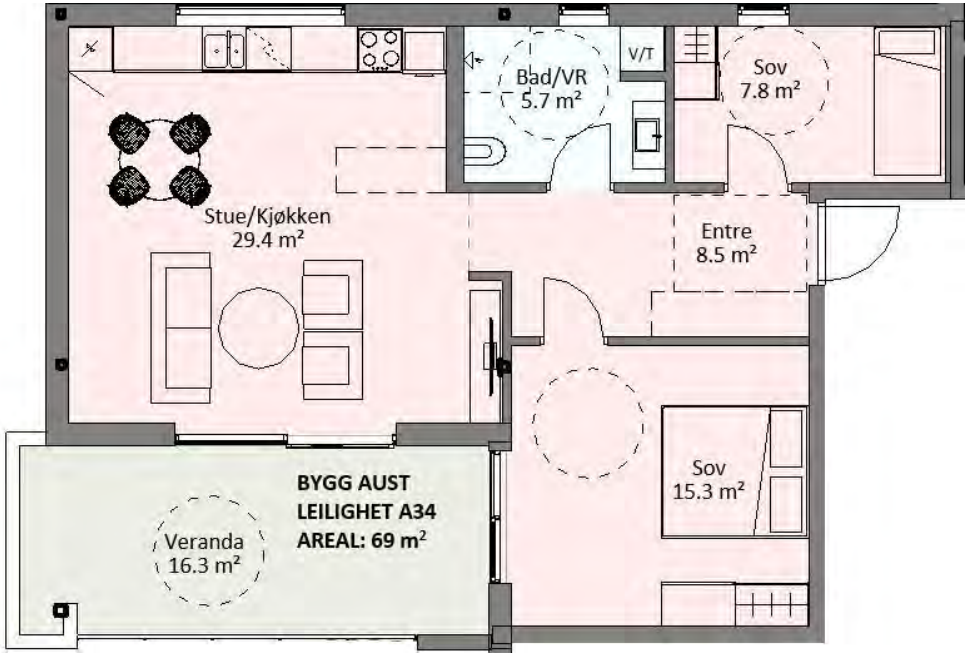


A33



Tegning av leiligheten.

A34



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	A34
Etasje:	4
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



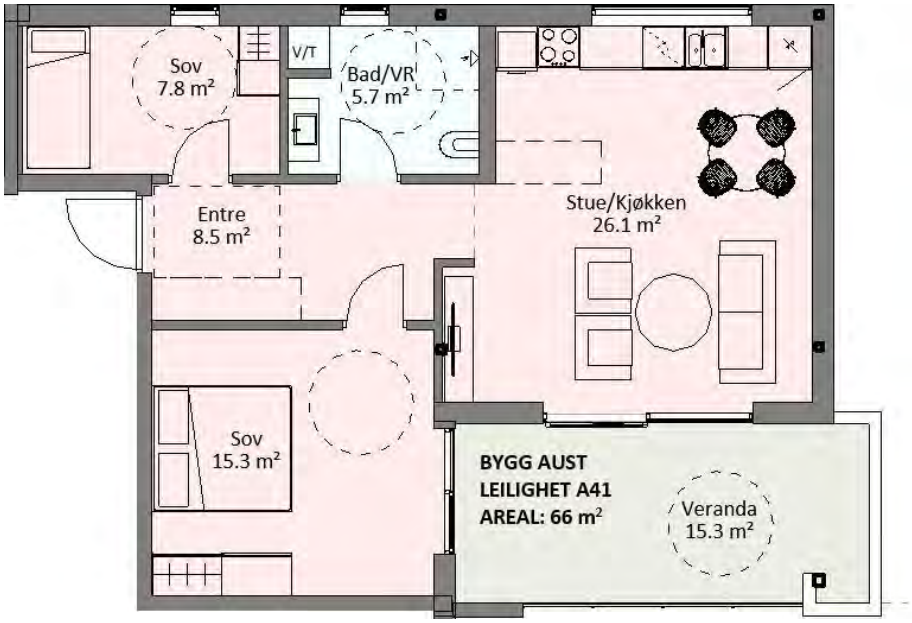


Leilighet:	A41
Etasje:	5
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Veranda:	15 m²



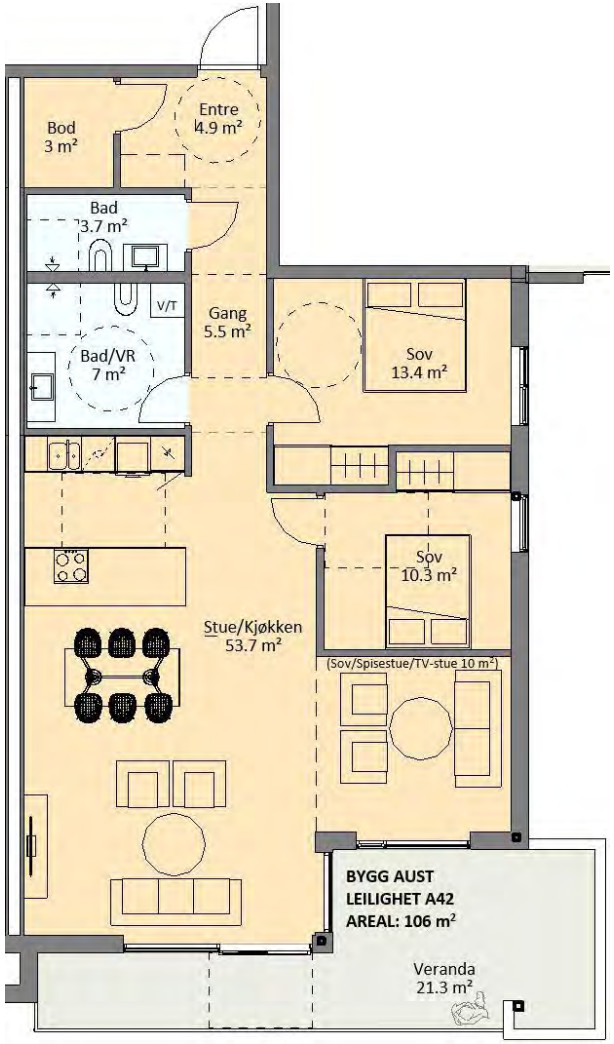


A41



Tegning av leiligheten.

A42 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	A42
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



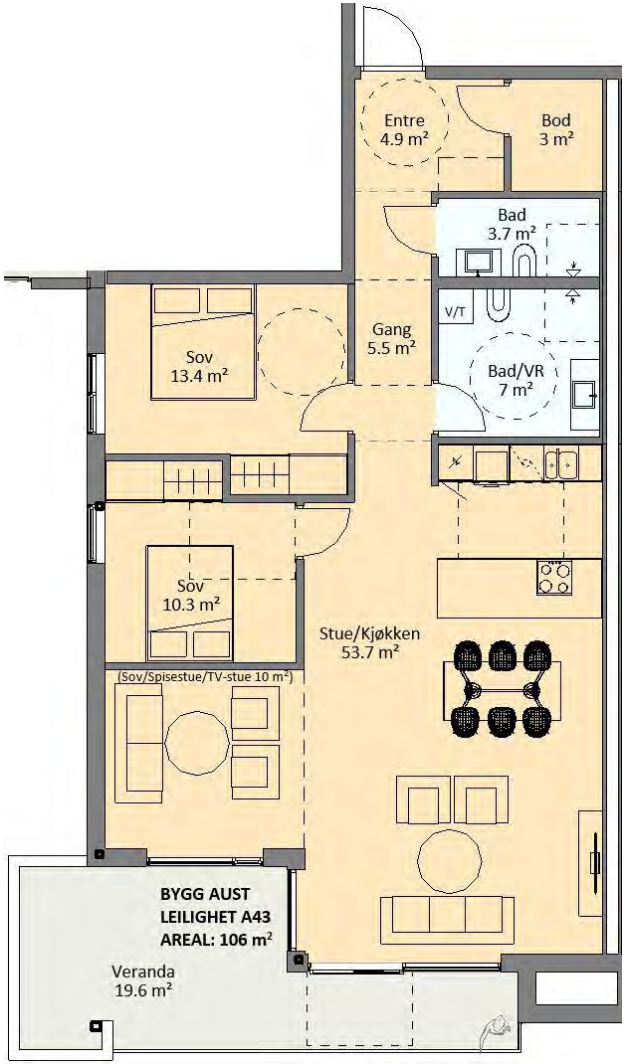


Leilighet:	A43
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





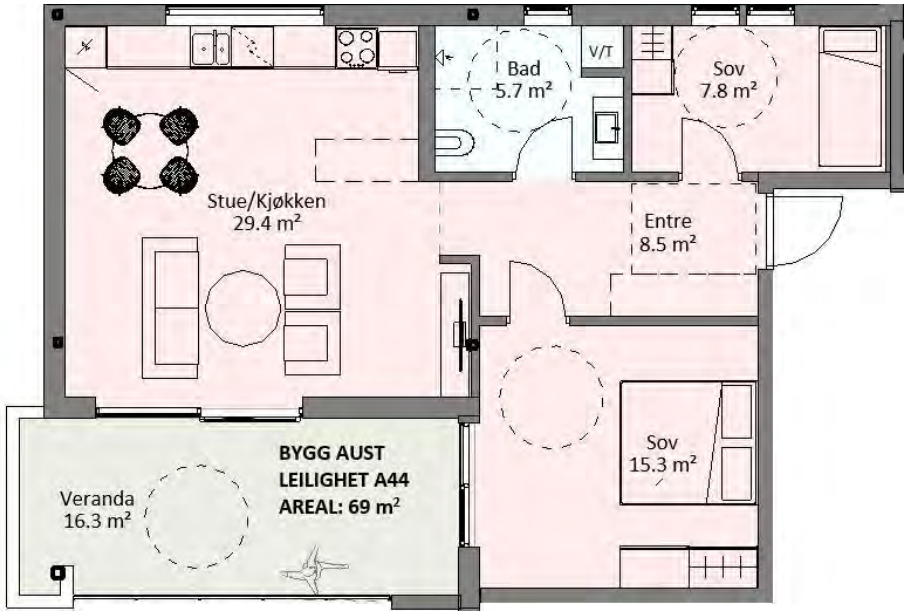
A43 SOLGT



Tegning av leiligheten.

A44

Leilighet:	A44
Etasje:	5
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



Tegning av leiligheten.





HUS B - VEST



HUS B - ØST

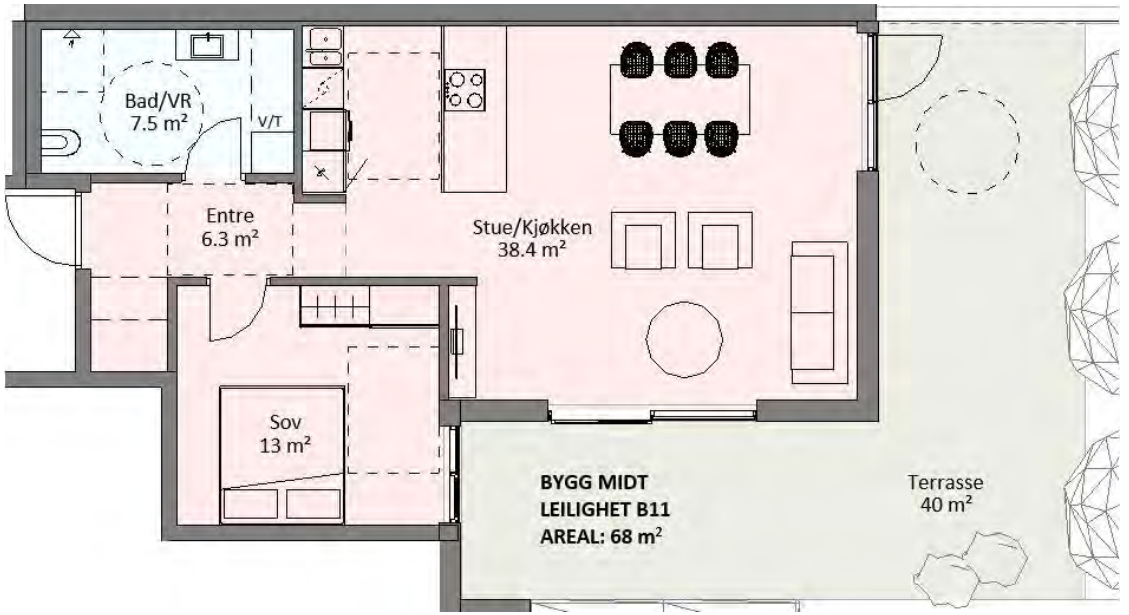


Leilighet:	B11
Etasje:	2
BRA-i:	68 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	73 m²
TBA Terasse:	40 m²





B11



Tegning av leiligheten.

B12 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B12
Etasje:	2
BRA-i:	101 m²
BRA-e:	2x5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Terasse:	59 m²



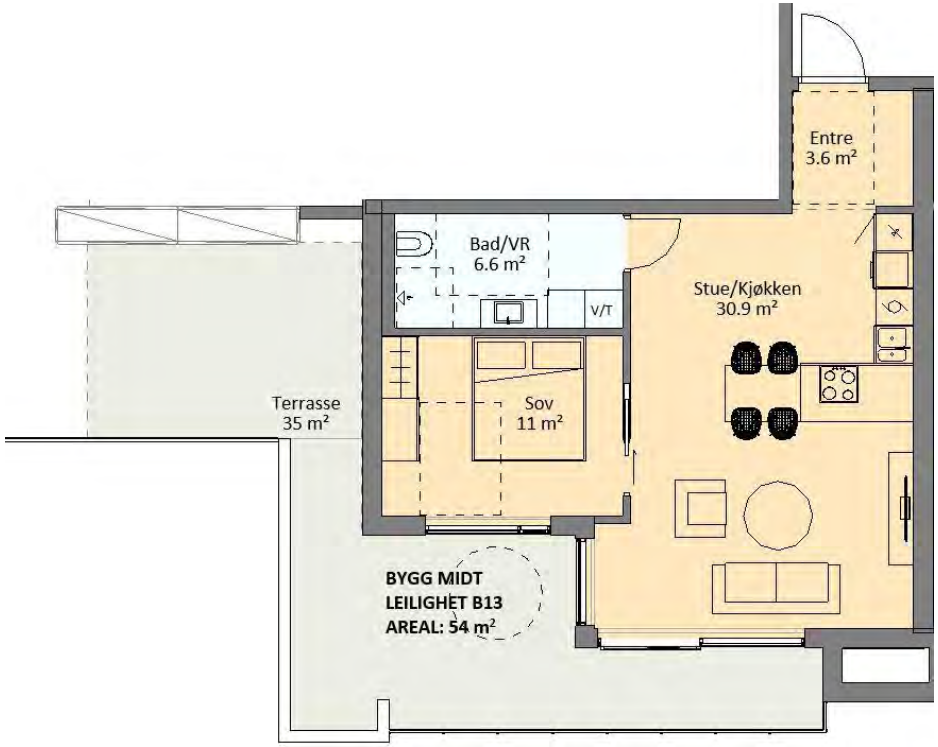


Leilighet:	B13
Etasje:	2
BRA-i:	54 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	59 m²
TBA Veranda/ Terasse:	35 m²



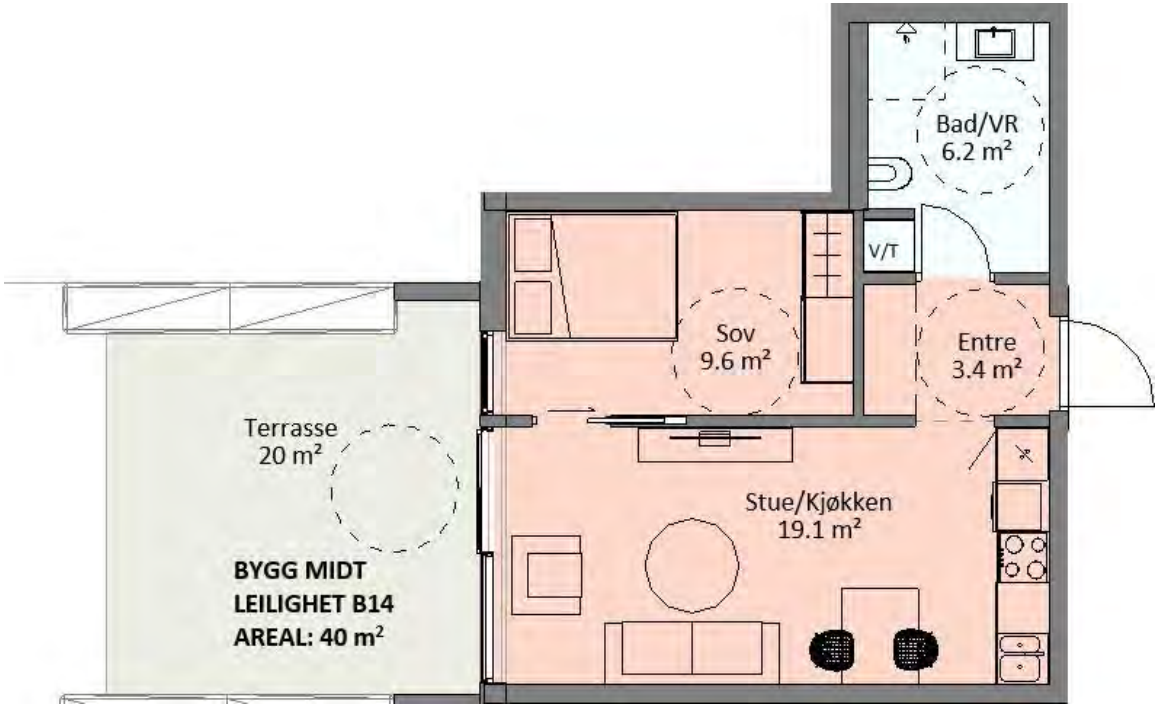


B13 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B14



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B14
Etasje:	2
BRA-i:	40 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	45 m²
TBA Veranda/ Terasse:	20 m²



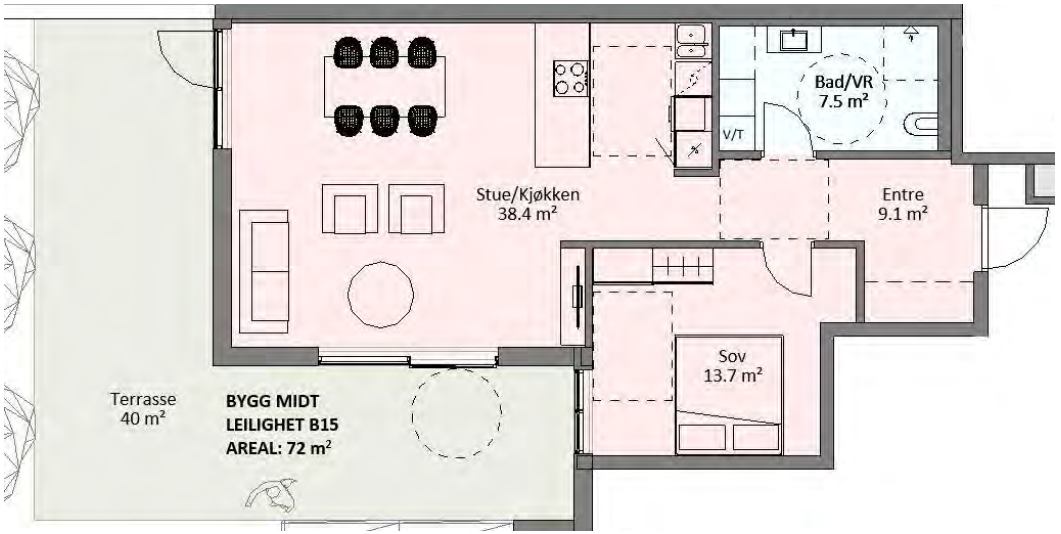


Leilighet:	B15
Etasje:	2
BRA-i:	72 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	77 m²
TBA Terasse:	40 m²





B15



Tegning av leiligheten.

ILLUSTRASJON LEILIGHET B24



Leilighet:	B21
Etasje:	3
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Terasse:	15 m²
TBA Veranda:	16 m²



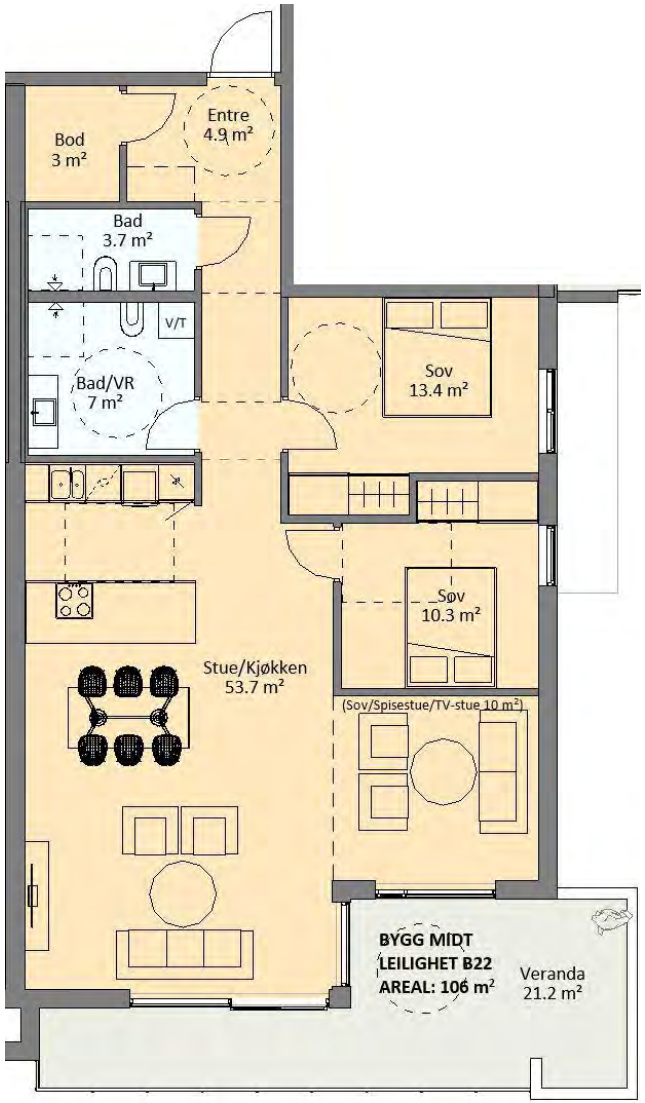


B21 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B22 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B22
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



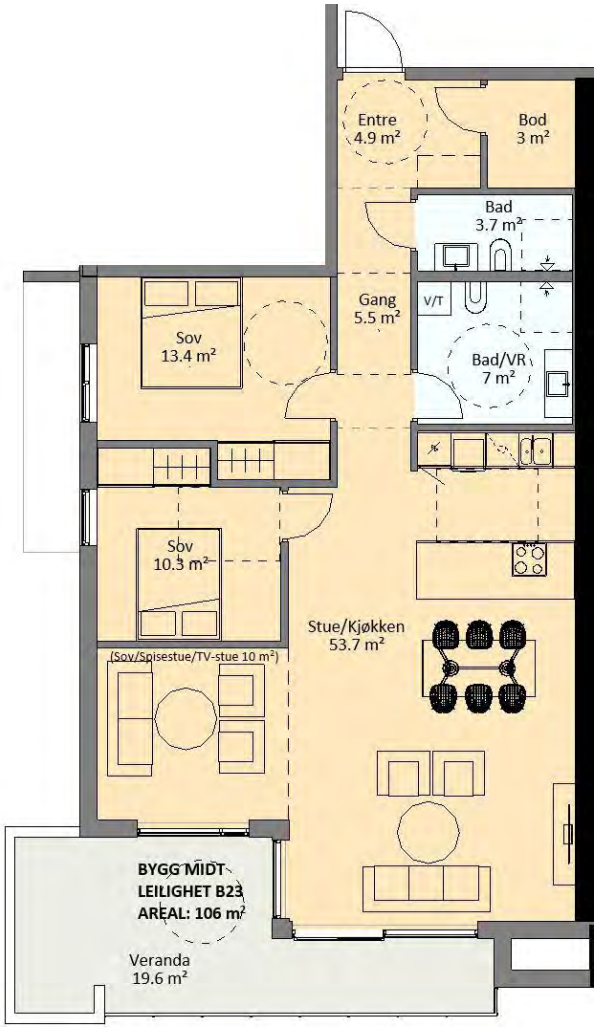


Leilighet:	B23
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





B23 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B24 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B24
Etasje:	3
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²
TBA Terrasse:	15 m²



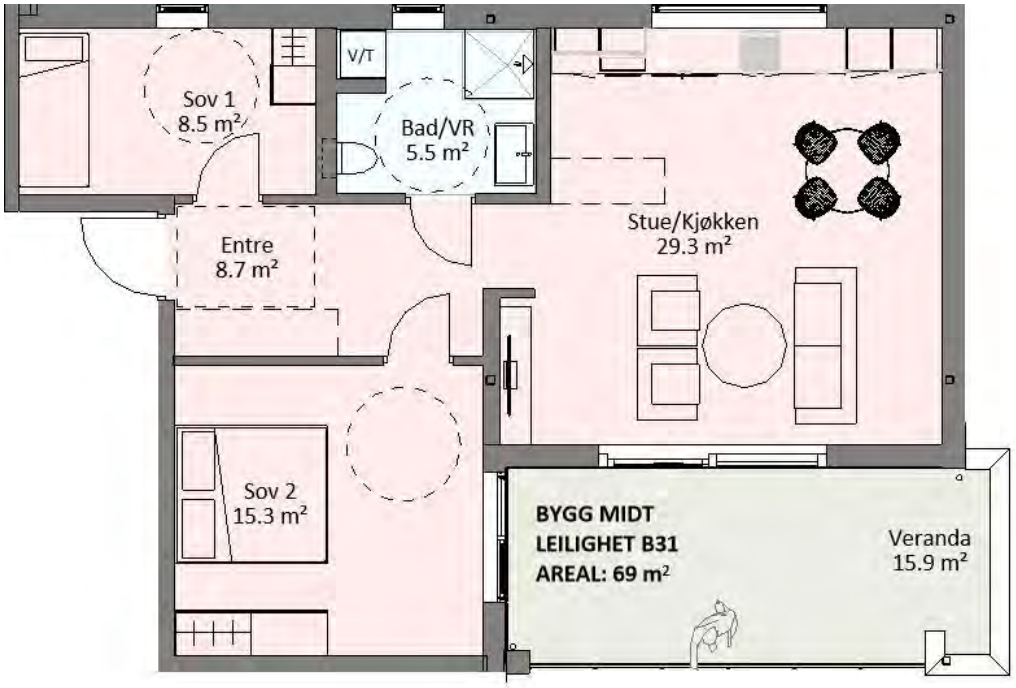


Leilighet:	B31
Etasje:	4
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



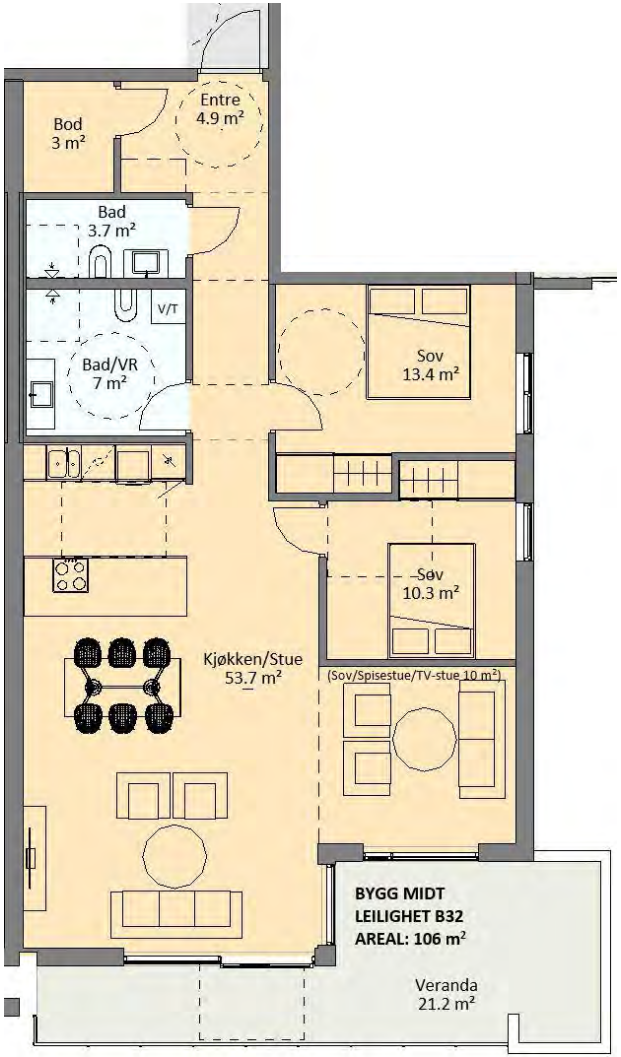


B31



Tegning av leiligheten.

B32



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B32
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



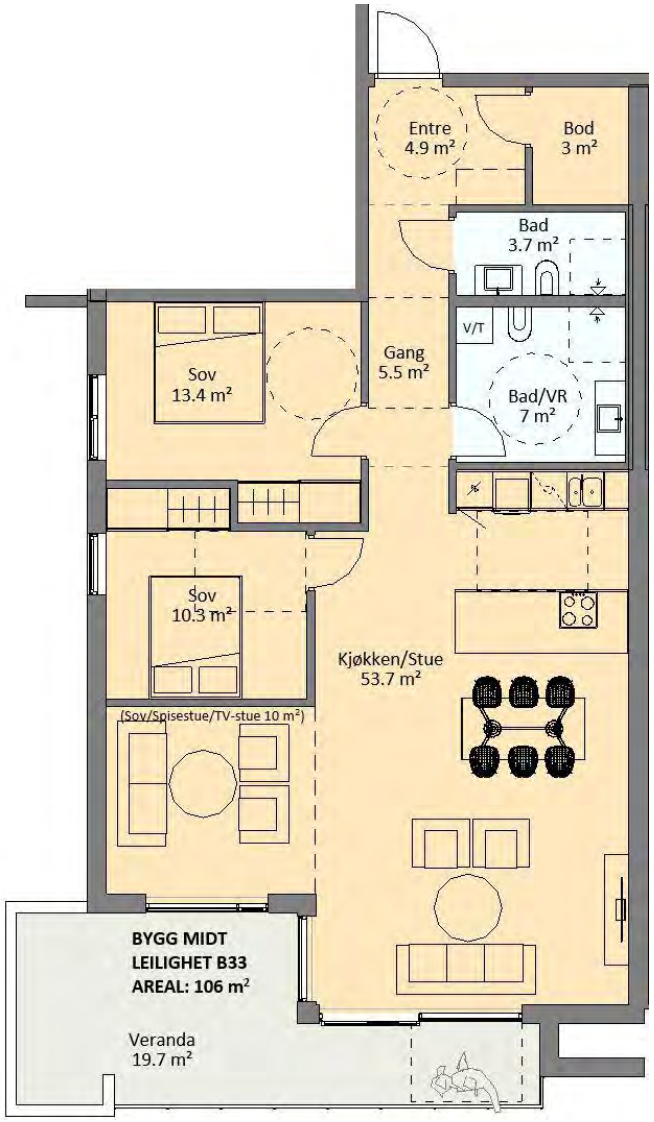


Leilighet:	B33
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





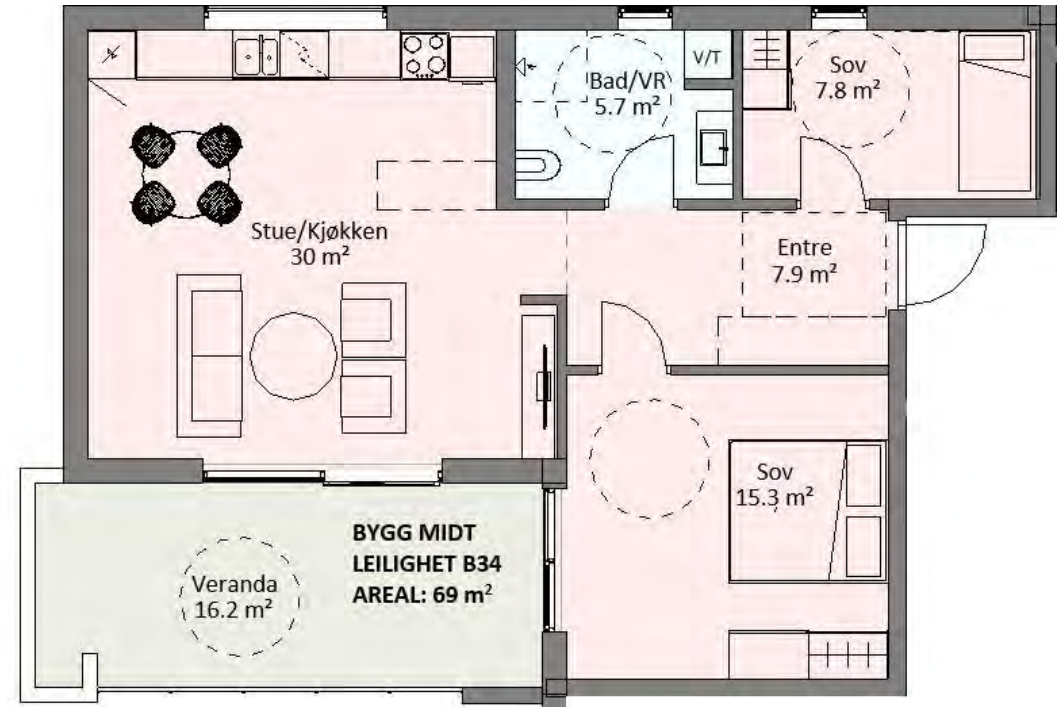
B33 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B34 SOLGT

Leilighet:	B34
Etasje:	4
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



Tegning av leiligheten.



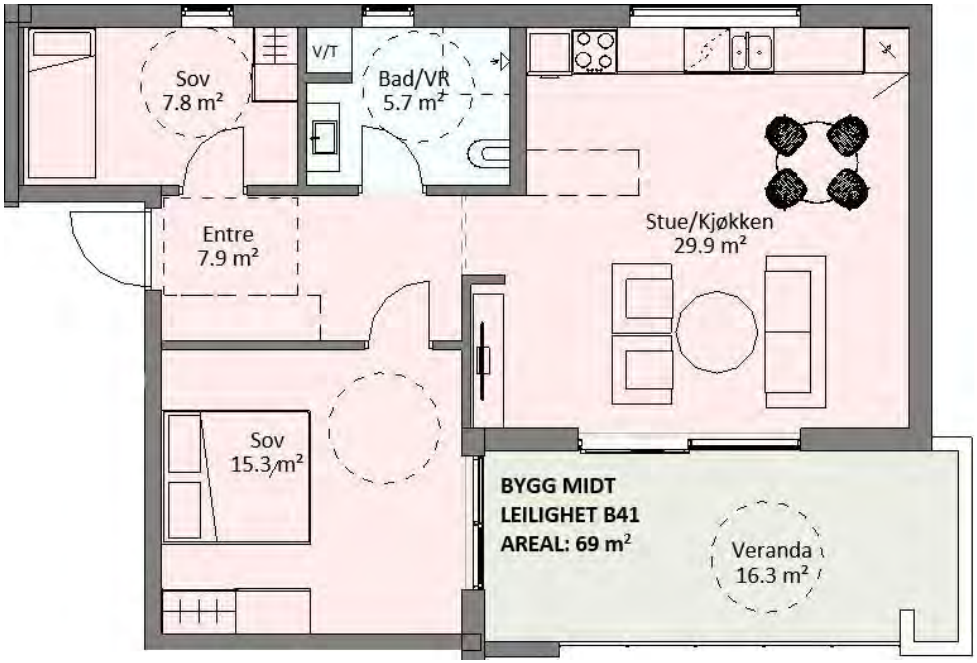


Leilighet:	B41
Etasje:	5
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



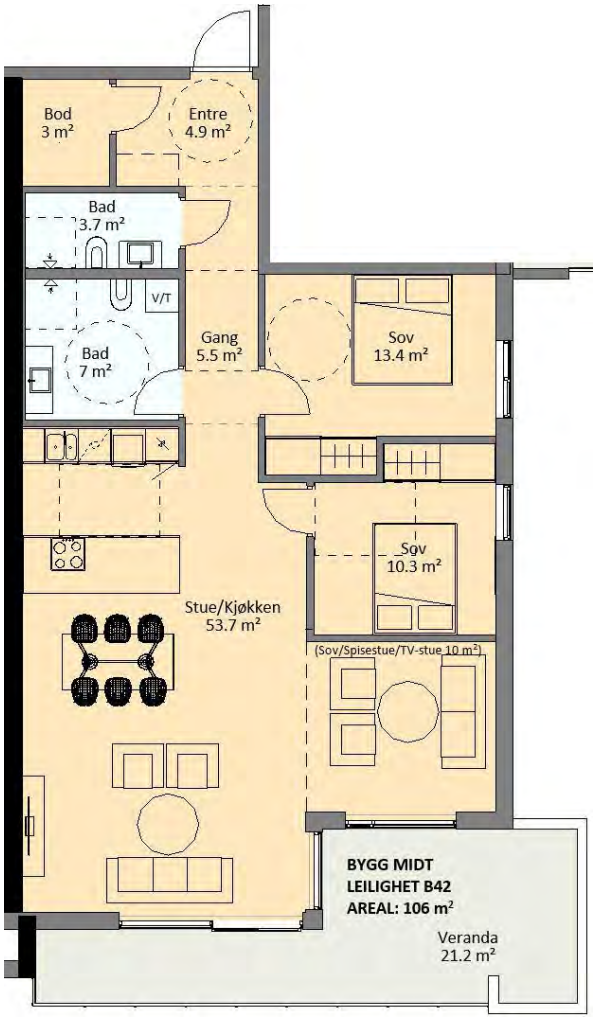


B41 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B42



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	B42
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



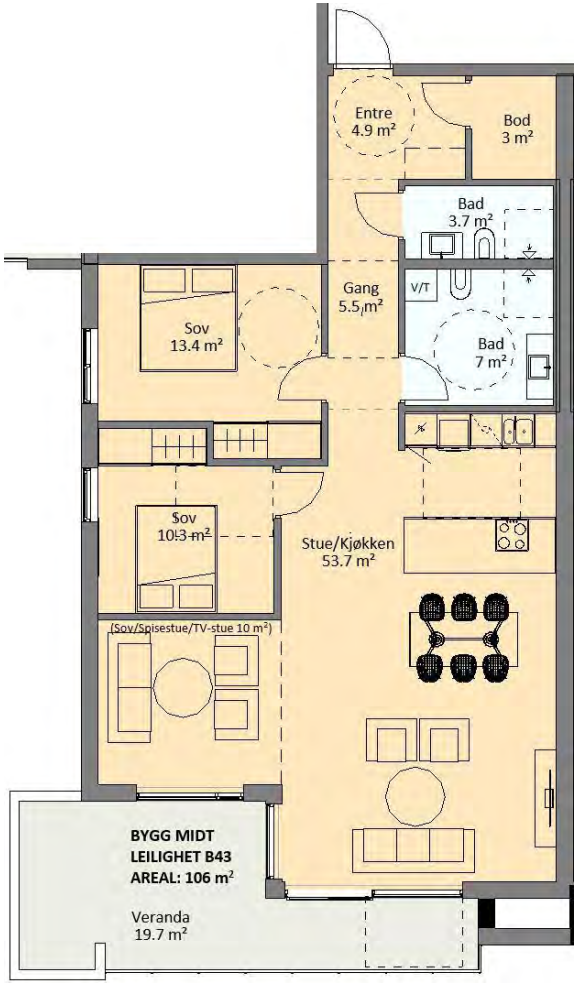


Leilighet:	B43
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





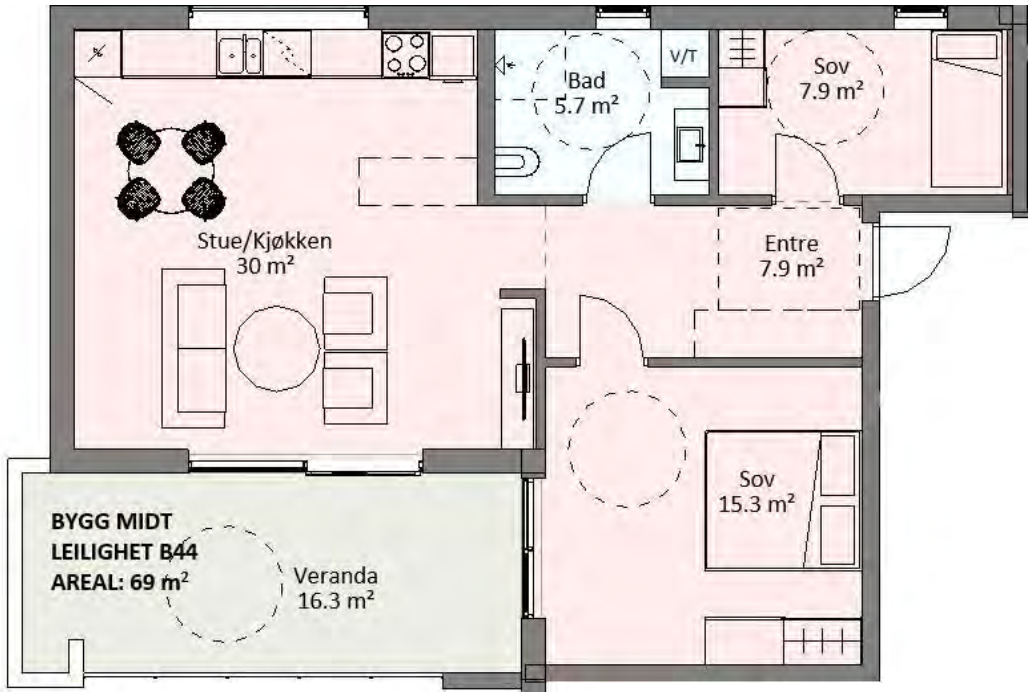
B43 SOLGT



Tegning av leiligheten.

B44 SOLGT

Leilighet:	B44
Etasje:	5
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



Tegning av leiligheten.





HUS C - VEST



HUS C - ØST



Leilighet:	C11
Etasje:	2
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	75 m²
TBA Terasse:	40 m²





C11



Tegning av leiligheten.

C12 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C12
Etasje:	2
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	2x5 m²
Bruksareal:	116 m²
TBA Terasse:	58 m²



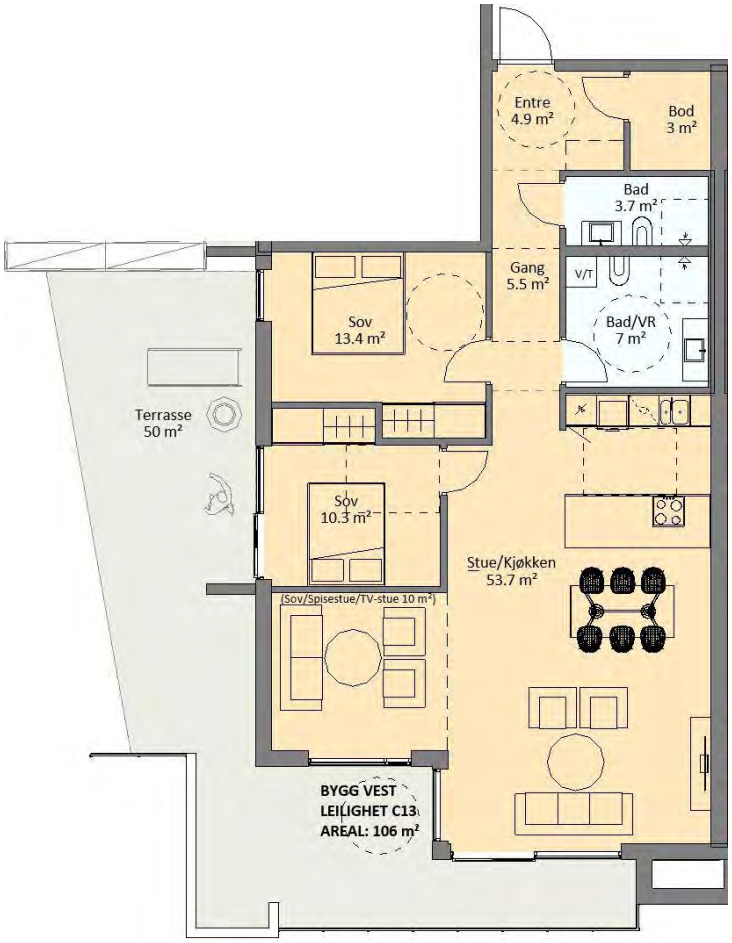


Leilighet:	C13
Etasje:	2
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	2x5 m²
Bruksareal:	116 m²
TBA Veranda/ Terasse:	50 m²



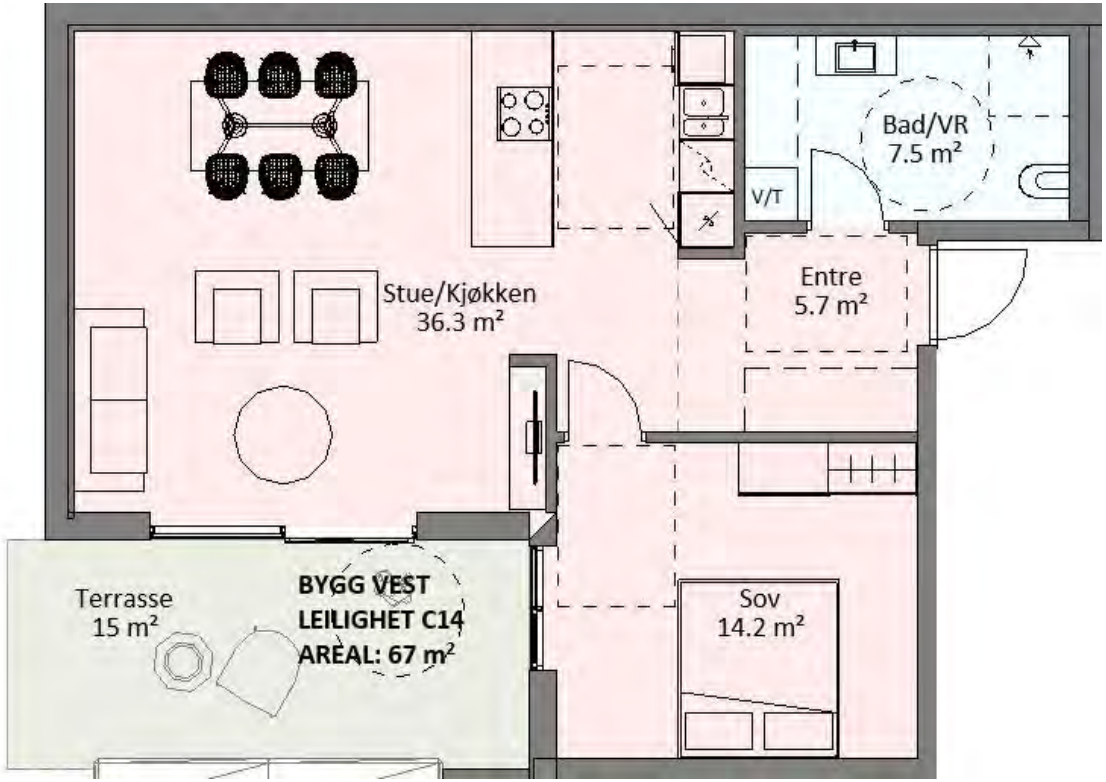


C13 SOLGT



Tegning av leiligheten.

C14



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C14
Etasje:	2
BRA-i:	67 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	72 m²
TBA Veranda/ Terasse:	15 m²





Leilighet:	C21
Etasje:	3
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Terasse:	15 m²
TBA Veranda:	16 m²



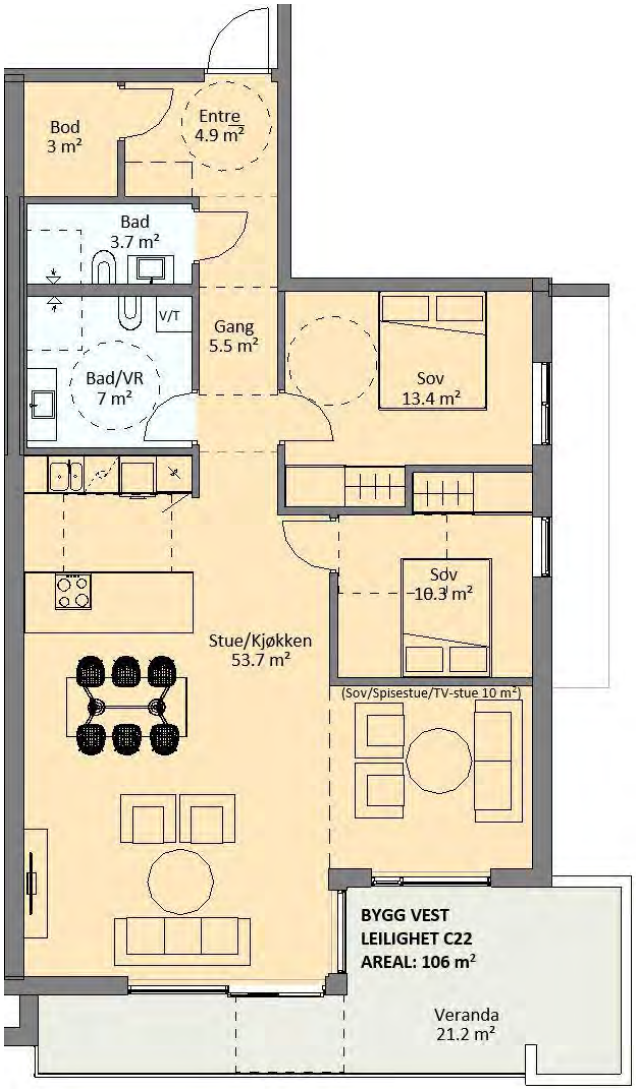


C21



Tegning av leiligheten.

C22



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C22
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



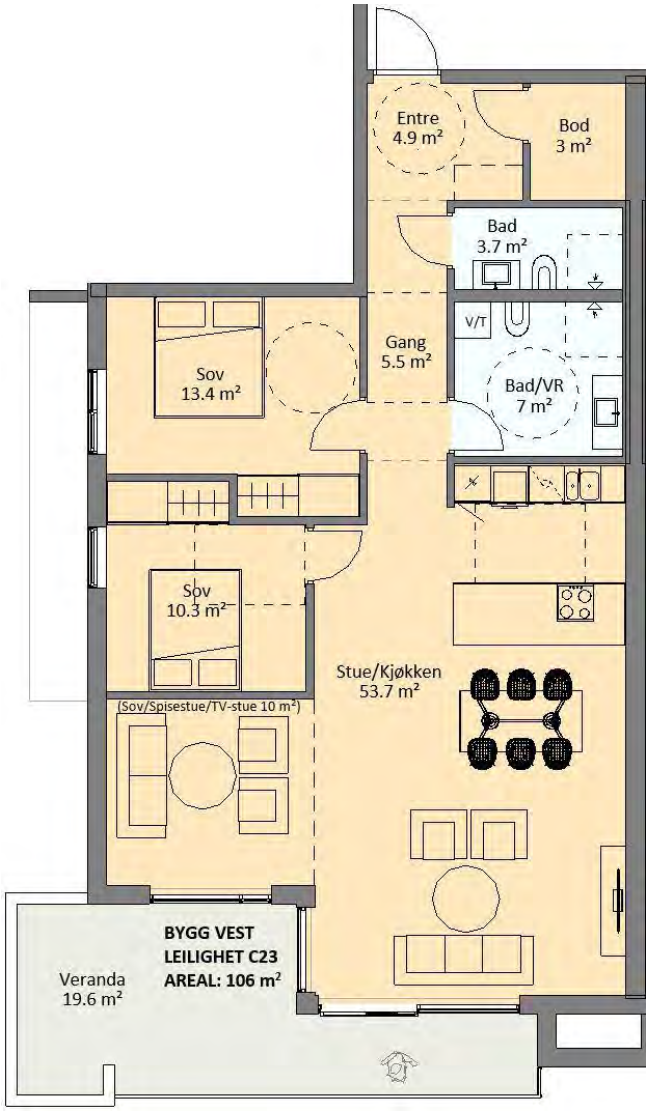


Leilighet:	C23
Etasje:	3
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





C23 SOLGT



Tegning av leiligheten.

C24



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C24
Etasje:	3
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Veranda:	15 m²
TBA Terrasse:	15 m²



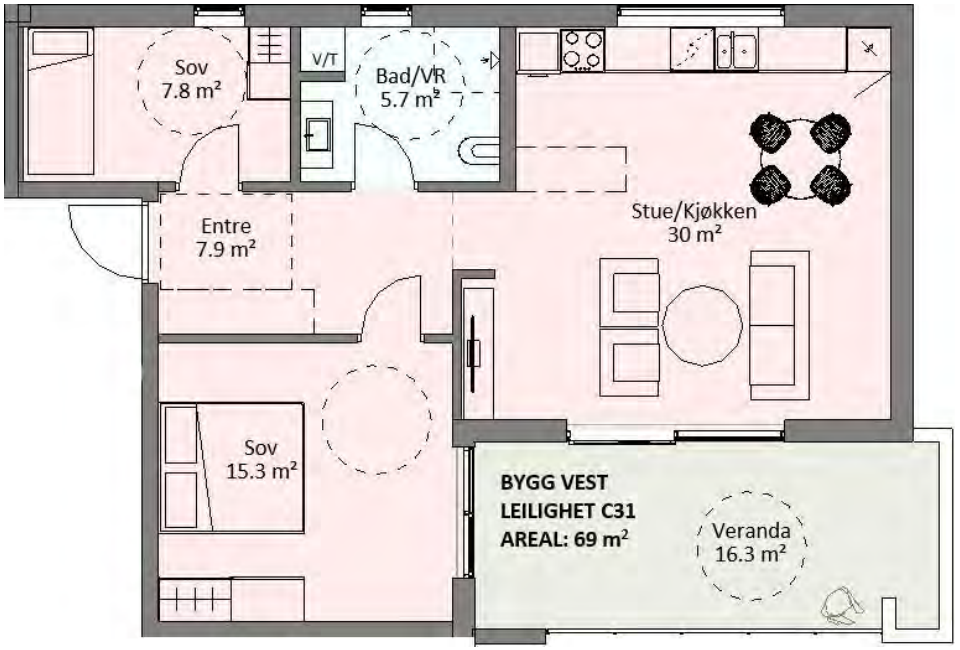


Leilighet:	C31
Etasje:	4
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



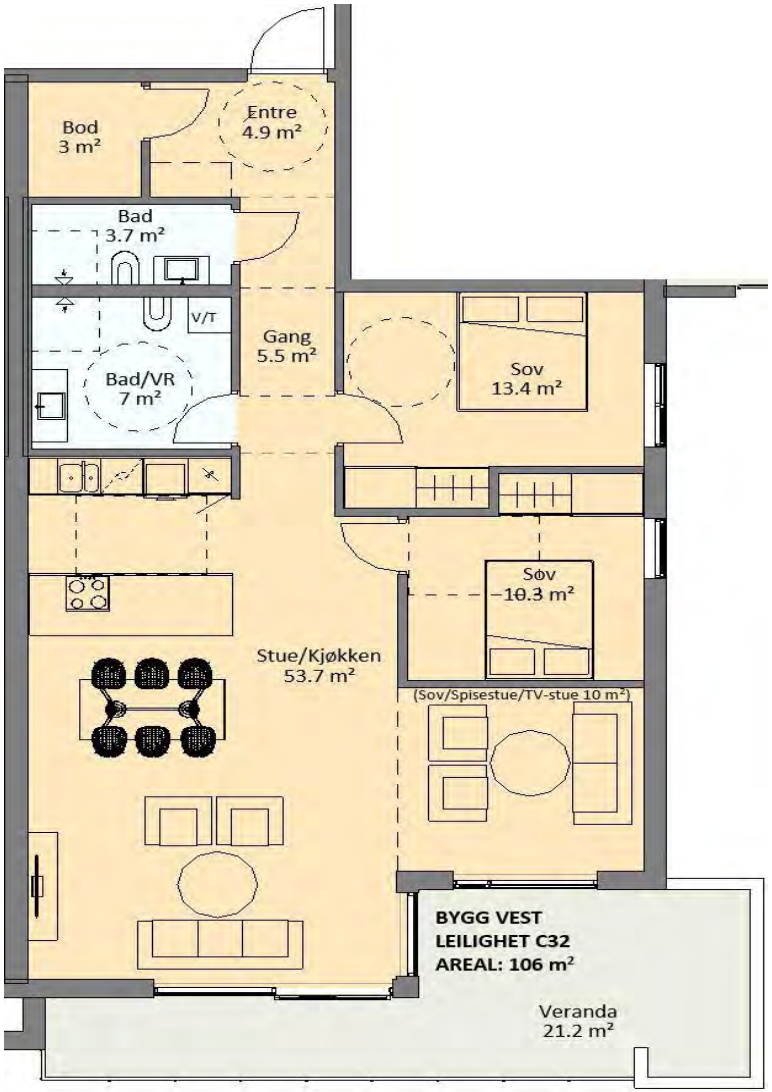


C31



Tegning av leiligheten.

C32



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C32
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



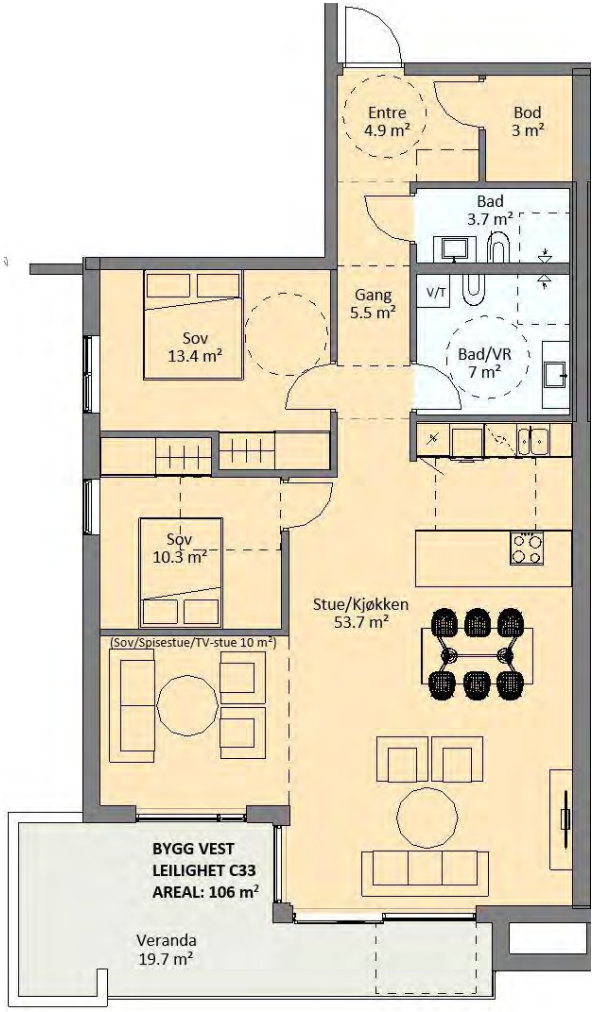


Leilighet:	C33
Etasje:	4
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





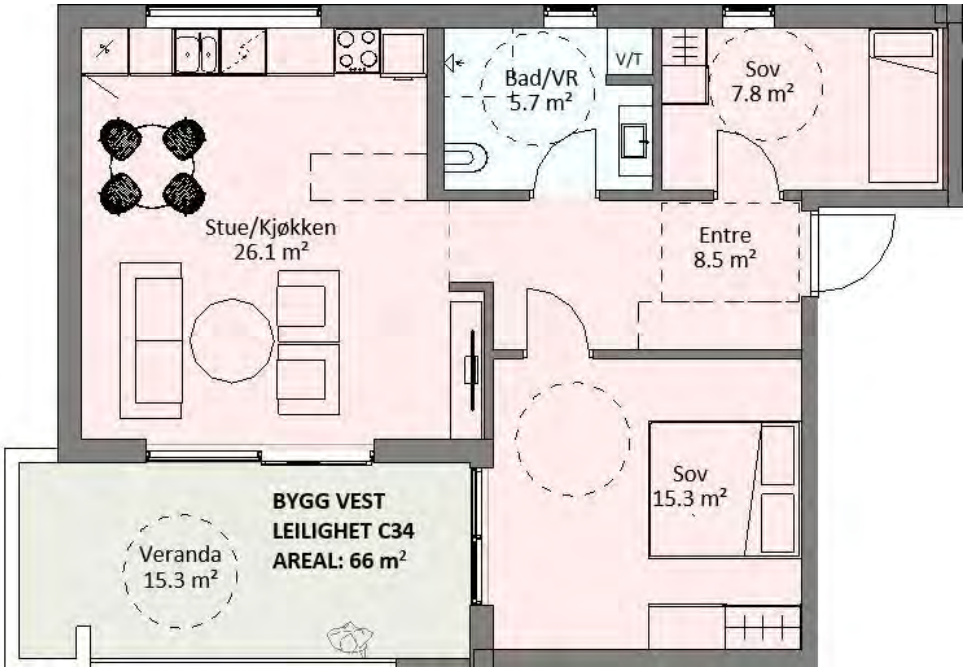
C33 SOLGT



Tegning av leiligheten.

C34

Leilighet:	C34
Etasje:	4
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Veranda:	15 m²



Tegning av leiligheten.



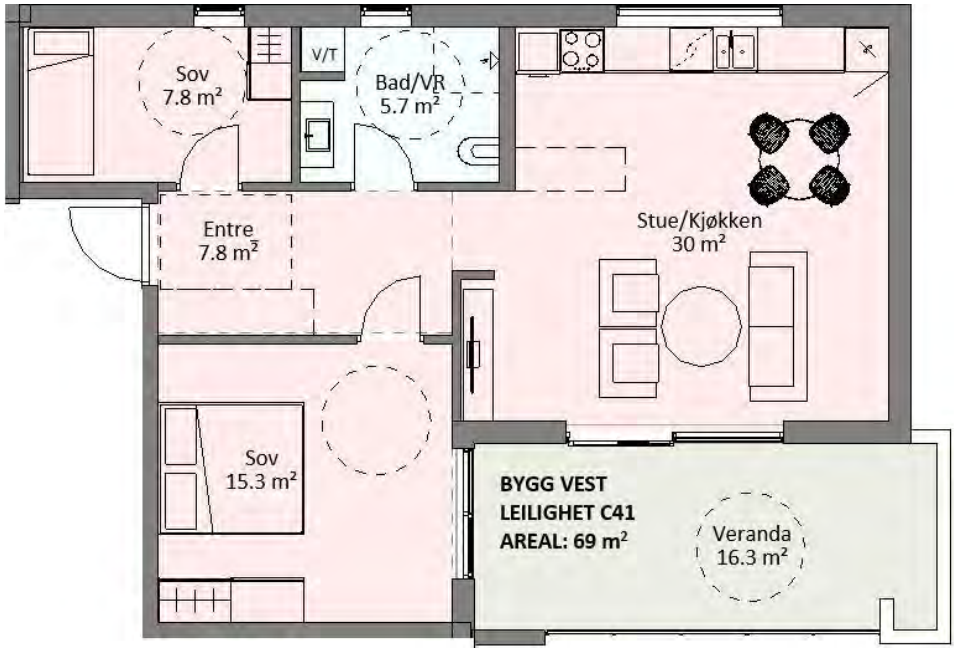


Leilighet:	C41
Etasje:	5
BRA-i:	69 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	74 m²
TBA Veranda:	16 m²



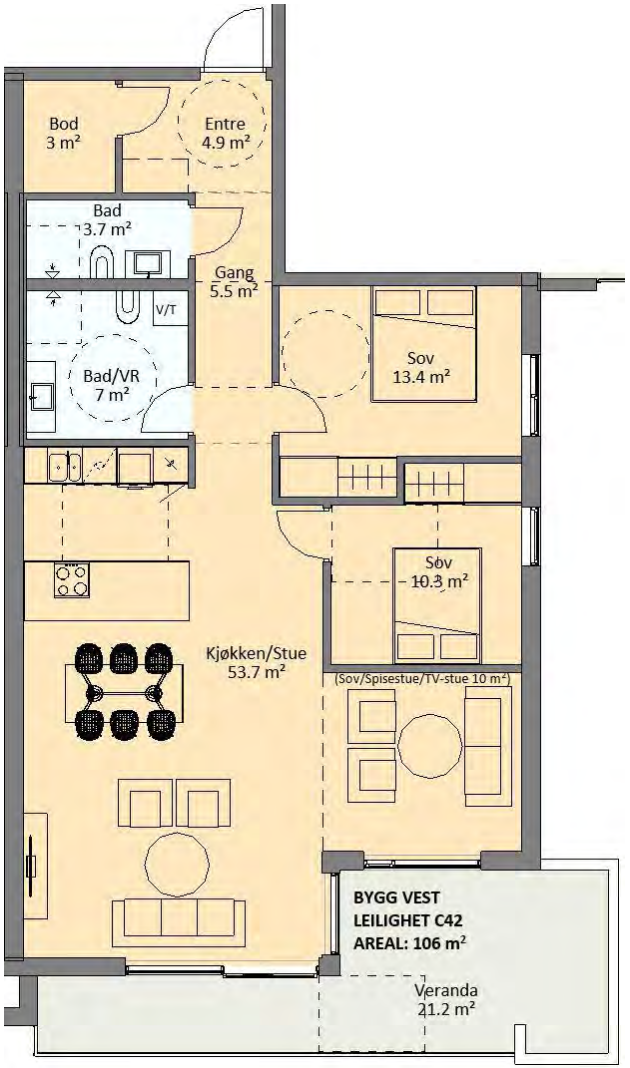


C41 SOLGT



Tegning av leiligheten.

C42 SOLGT



Tegning av leiligheten.

Leilighet:	C42
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	21 m²



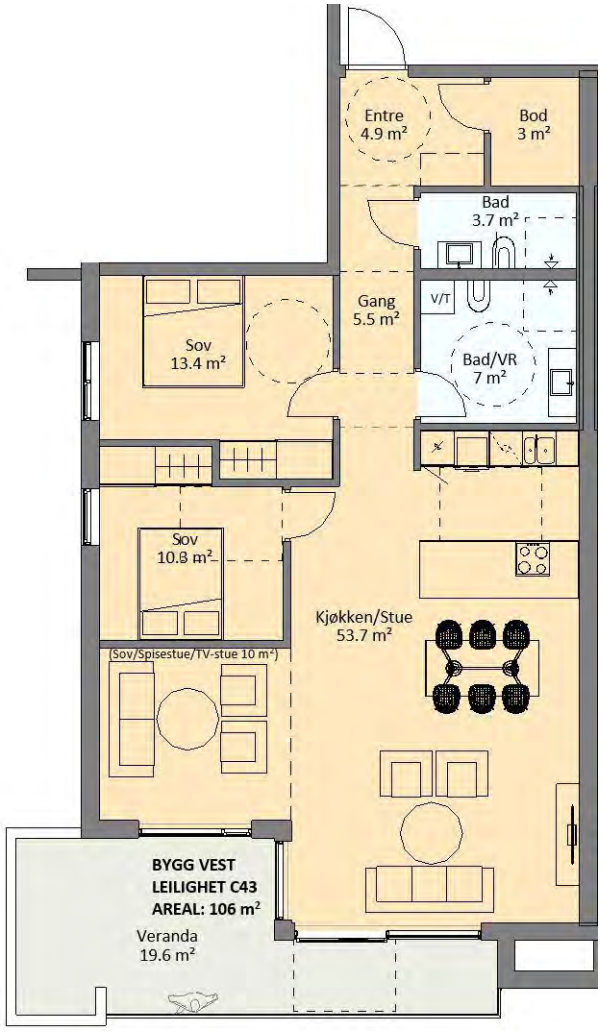


Leilighet:	C43
Etasje:	5
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	111 m²
TBA Veranda:	20 m²





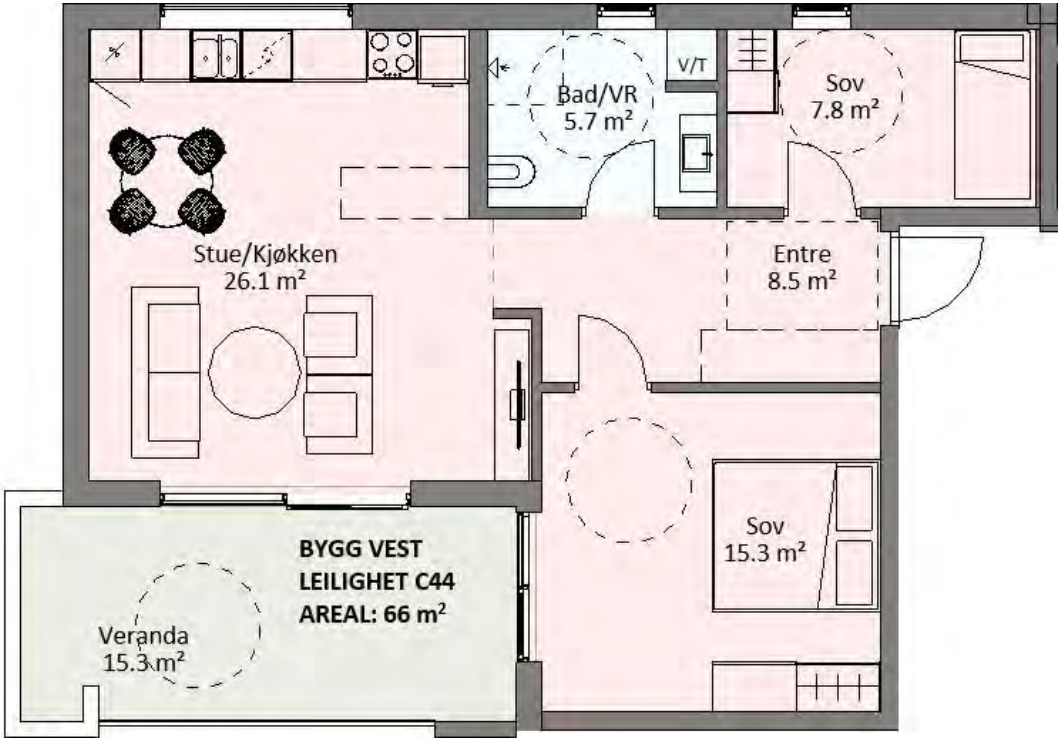
C43 SOLGT



Tegning av leiligheten.

C44 SOLGT

Leilighet:	C44
Etasje:	5
BRA-i:	66 m²
BRA-e:	5 m²
Bruksareal:	71 m²
TBA Veranda:	15 m²

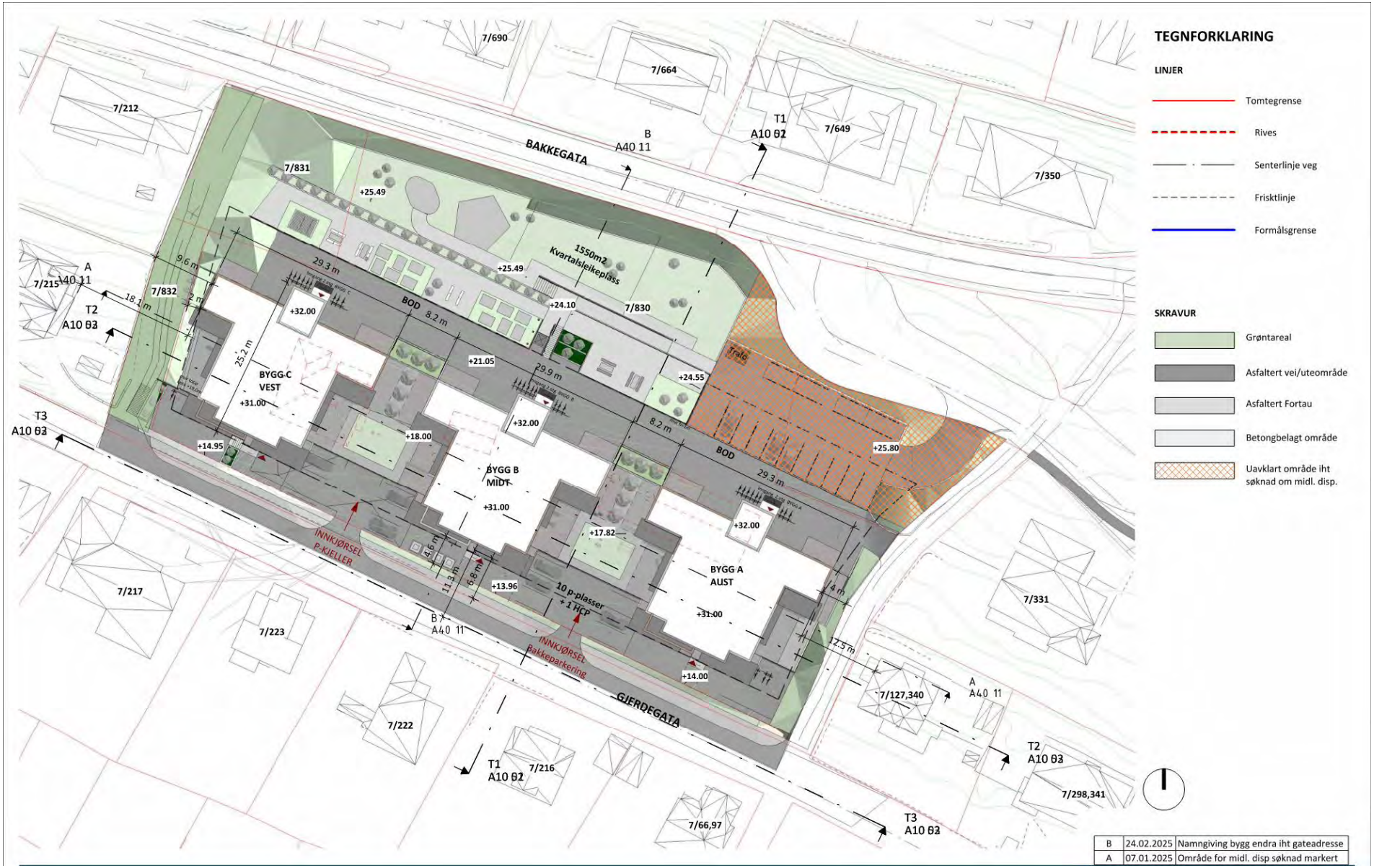


Tegning av leiligheten.





SITUASJONSPLAN


TEGNFORKLARING
LINJER
Tomtegrense
Rives
Senterlinje veg
Frisktlinje
Formålsgrense
SKRAVUR
Grøntareal
Asfaltert vei/uteområde
Asfaltert Fortau
Betongbelagt område
Uavklart område iht søknad om midl. disp.
BAKKEGATA
GJERDEGATA
1550m2 Kvartalslekeplass
BYGG-C VEST
BYGG B MIDT
BYGG A AUST
BOD
INNKJØRSEL P-KJELLER
INNKJØRSEL Bakkeparkering
10 p-plasser + 1 HCP
7/212
7/690
7/664
7/649
7/350
7/831
7/832
7/830
7/215
7/217
7/223
7/222
7/216
7/66,97
7/331
7/127,340
7/298,341
T1 A10 03
T2 A10 03
T3 A10 03
A A40 11
B A40 11
B 24.02.2025 Namngiving bygg endra iht gateadresse
A 07.01.2025 Område for midl. disp søknad markert

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere kjøperen om byggets viktigste delemner og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I disse tilfellene er det leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke samsvarer med leveransen, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, fellesareal, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Videre kan for eksempel vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planene som følge av den endelige arkitektoniske utformingen og prosjekteringen av bygget.

Endelige kjøkkentegninger vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det skje en omplassering av enkelte kjøkkenkomponenter. Der vil forekomme gebyr ved kjøkkenendringer som gjøres etter fastsatt frist for dette. Gebyret kan variere alt etter type endring og hvor mange endringer. Dette dekker arbeidet med å utarbeide pristilbud på endringen/-e og faktureres om endring bestilles eller ikke. PS! Det kan hende enkelte endringer/tilvalg er umulig. Konferer med utbygger hva som er mulig på kjøpstidspunktet.

Prosjektet bygges i samsvar med Plan- og bygningsloven. Realiseringen av boligprosjektet skal skje iht gjeldende lover, forskrifter og krav. TEK 17 vil bli anvendt for den tekniske leveransen.

UNIVERSELL UTFORMING

Samtlige leiligheter tilfredsstiller forskriftskravene til tilgjengelighet.

For uteområdet tilfredsstilles forskriftskravene til tilgjengelighet.

KONSTRUKSJON

Bygget blir utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere utføres i betong eller betongelement.

Fasaden bygges opp som isolerte stendervegger. Utvendig kledning blir i hovedsak fasadeplater. Fasadeplatene vil kunne forekomme i ulike farger.

Balkongkonstruksjon er i betong eller stål, med Royal impregnert terrassebord eller tilsvarende. Balkonger leveres med tett dekke, slik at regnvann/overflatevann føres ned i renne-nedløpssystem. Balkongrekkverk i metall, glass og fasadeplater med håndløpere i metall. Himling under balkonger er trepanel eller himlingsplate, alternativt stålplater lakkerte i RAL farge.

Innvendige vegger i leilighetene er kledd med gipsplater. Skillevegger mellom leiligheter utføres i betong eller lydvegg av gips med ekstra påforinger i noen rom. Andre vegger har overflate i betong, gips eller bygningsplater, for eksempel mot trapperom, sportsboder, inngangspartier m.m. Det kan forekomme søyler i enkelte leiligheter. Disse fremgår ikke fra plantegningene, men forsøkes omplassert i vegg der det lar seg gjennomføre.
Netto høyde i leilighetene skal være ca 2,4 meter. På bad og i ganger kan himlingshøyden bli redusert til 2,2/2,3 meter pga tekniske installasjoner. Det kan også forekomme lokale nedforinger i øvrige rom. Eventuelle nedforinger for tekniske føringer fremgår ikke av tegningene. I fellesarealer og trappeoppganger vil minimum høyde være 2,3 meter.
I parkeringskjeller er fri høyde under tekniske installasjoner minimum 2,2 meter.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV:
Fliser på bad og WC/vaskerom. Det vil bli mulighet til å velge mellom tre alternative farger på flis uten pristillegg, såfremt valget gjøres for alle baderommene i leiligheten.

Det leveres gulvfliser på 30x30 cm, veggfliser på 30x30 cm og mosaikkfliser i dusj.
Det kan velges prisnøytralt mellom fliser i fargene hvitt, grått og sandfarget.

Alle øvrige rom leveres med parkett eller herdet tregulv fra gulvspesialisten BOA. Boen 14 mm 3-stavs parkett i hvit eik eller natur eik, alternativt 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin.
Du kan velge mellom disse parkettypene/herdet tregulv uten priskonsekvens, såfremt valget gjøres for hele leiligheten.

Sportsbod leveres med brettskurt/stålet betonggulv.

VEGGER:
Det kan velges mellom 3 ulike standardfarger, såfremt valget gjøres for hele leiligheten (S0502-Y Bomull, S1002-Y Tidløs og S3502-Y Grå Harmoni). Vegger males i lys farge som standard. Det åpnes opp for en mørk grå kontrastvegg i stue/kjøkken (S5502-Y Grå Skifer).

På bad leveres flislagte vegger. Det vil bli mulighet til å velge mellom tre alternative farger (hvitt, grått eller sandfarget) på flis uten pristillegg såfremt valget gjøres for alle badene i leiligheten.

Sportsboder leveres med støvbundet betongvegger, frontvegg uten platekledning og tette vegger mellom bodene opp til ca 1,9-2 meter, deretter åpen spalte i topp vegg. Den åpne spalten kles med netting eller rist. Dette betyr at bodene er kalde og det anbefales ikke at klær, bøker o.l. som ikke tåler lave temperaturer lagres i boden.

HIMLINGER:
Himlinger er sparklet og malt gipsplate. Evt nedforinger blir behandlet på samme måte.

Det blir boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinkelhodene blir synlige.

INNVENDIGE DØRER:
Formpresset innvendige dører i hvit, glatt utførelse. Dørvridere og beslag leveres i stål. Innvendige dører leveres iht HC-krav ift teknisk forskrift. Det samme gjelder tilkomst til/fra bad samt til/fra balkong. Alle dører leveres med gummiknotter som dørstoppere.

LISTVERK:
Svart foring og svarte lister rundt vinduer. Hvite taklister, enkelskygge i overgang mellom vegg og tak. Rette, eik eller hvite, gulvlister. Hvite dørkarmlister (standard hvit).

KJØKKEN

Kjøkken fra Sigdal. Innenfor oppgitt tidsfrist vil kjøper kunne velge kostnadsfritt mellom 4 ulike farger av kjøkkentypen Vidde.

- Kjøkkenhøyde fra gulv på ca 2,28 m. Kjøkkeninnredningen føres til tak og spalten mellom innredning og himling fores.
- Demping på alle dører og skuffer er standard
- Kjøkkenfronter: Vidde korn, Vidde sky, Vidde granitt og Vidde snø
- Overskap med høyde på 704 mm
- Benkeplate tykkelse: 20 mm laminat m/håndpåsatt kant
- Benkeplate mønster: Kan velge kostnadsfritt mellom mange prisnøytrale farger
- Samme benkeplatemateriale på vegg mellom over- og underskap i laminat
- Håndtak/grep: Minimal, børstet stål
- Kjøkkenøy der dette er inntegnet på plantegningene (heltrukne linjer)
- Oppvaskkum overlimt i benkeplate
- LED-lys under overskap
- 3 delt søppelsortering i skap under vask

Det tilrettelegges for integrert platetopp, kjøkkenventilator med kullfilter, innbyggingskomfyr, integrert oppvaskmaskin samt integrert kombiskap (kjøl/frys). Hvitevarer fra Siemens. Det er ikke anledning til å flytte på avløp og vanntilførsel.

Andre kjøkkenløsninger kan leveres som tilvalg. Egen kjøkkentegning til den enkelte leilighet utarbeides og oversendes digitalt til hver enkelt leilighetskjøper.

Ved endringer etter utløpt endringsfrist, vil det tilkomme endringsgebyr. Gebyret kan variere alt etter type endring og hvor mange endringer. Dette dekker arbeidet med å utarbeide pristilbud på endringen/-e og faktureres om endring bestilles eller ikke.
PS! Det kan hende enkelte endringer/tilvalg er umulig. Konferer med utbygger hva som er mulig på kjøpstidspunktet.

BAD/WC/VASKEROM

Servantmøbel med 1 vask 80 cm (for leiligheter i 2. etg), 100 cm eller 120 cm (med to kraner eller to vasker i en) for resterende leiligheter i 3.-5. etg, 2 skuffer under vask med 3 valgfrie farger. Rektangulært speil med integrert belysning. Det leveres ettgreps blandebatterier. Dusjhjørner med glassdører. Sammenleggbar hjørnedusj på leiligheter med hjørnedusj. Veggmonterte, hvite toaletter med betjeningsplate i hvitt eller krom. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel og det leveres opplegg til disse.

Badene leveres med fliser 30x30 cm på gulv og mosaikkfliser i dusjsone. Veggene leveres med fliser med mål på 30x30 cm. Det vil kunne velges mellom 3 alternative farger (hvitt, grått og sandfarget) på flisene, såfremt valget gjøres for alle baderommene i leiligheten, og innenfor tilvalgs- og endringsfristene.
Gjøres endringen etter tilvalgs- og endringsfristen har utløpt, må det påregnes gebyr.

GARDEROBE

Det leveres 2 meter skyvedørsgarderobe i soverom med dobbeltseng og 1 m skyvedørsgarderobe i soverom med enkeltseng. Det kan velges prisnøytralt mellom 3 farger (hvit, grå og beigegrå). Skyvedørsgarderobene leveres uten innmat. I flere rom er det mulighet for bredere garderobeskap. Utvidelse av skyvedørsgarderober leveres som tilvalg.

VINDUER/VINDUSDØRER

Alubeslått trevindu med utvendig svart/grå aluminium og svart farge innvendig.
Svarte lister og foringer rundt vindu innvendig.

INNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Glatte dørblad i svart med kikkhull. Rette og enkle dørvridere og beslag av rustfritt stål.

VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med lokalt aggregat plassert i himling i innendørs bod eller i himling i entré/bad. Det må påregnes synlige nedforinger for ventilasjonskanaler. Aggregatet er ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres iht. forskrift.

ELEKTRISK/BELYSNING/TV/DATA

Det elektriske anlegget utføres i hovedsak som skjult installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plasseres i innendørs bod eller i felles gang utenfor inngangsdør til leilighet. TV-uttak i stue. Bredbånds- og TV-abonnement med felles grunnpakke for alle i sameiet vil inkluderes i fellesutgiftene. Internett på 300/300 og Telia Play (50 p) med Telia Box. Muligheter for å kjøpe seg ytterligere opp. Porttelefon med åpning av ytterdør med video.

Det leveres LED-downlights i himlinger i entre, gang, bad og innvendig bod.
LED-downlights i himling leveres med dimming. I kjøkken leveres det LED-lys under overskap. Som tilvalg kan det leveres mer LED-downlights belysning.

For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg.

Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Alle rom får stikkontakter og lampepunkt (dersom ikke downlights) som dekker et normalbehov etter gjeldende NEK.

På balkonger leveres lyspunkt på vegg eller armatur i tak med innvendig bryter og en dobbel stikkontakt.

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres iht. forskrift.

Sportsbod leveres med en dobbel stikkontakt og garasjearmatur.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entré, gang, kjøkken og stue. På bad leveres elektrisk gulvvarme.
I soverom leveres det ikke oppvarming, men det leveres uttak for panelovn.
Utgifter til oppvarming og varmt vann avregnes ift areal/eierbrøk

ENERGI

Leilighetene leveres med energimerke B.
Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering.

TEGNINGER OG TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke vist i tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger som følge av nødvendige sjakter og fremføringer for ventilasjon og tekniske installasjoner.

FELLESAREALER

INNGANGSFORHOLD

Hovedinngangsdør med glassparti eller lignende materialer. Gulv og trapper i fellesarealer leveres med venylbelegg med oppkant. Vegger leveres sparklet og malt. Det leveres 60x60 systemhimling i trappeoppganger og felles korridorer.

Postkasser ved inngangsparti. Det er medtatt 5 stk vannuttak, 3 stk foran husene og 2 stk i bakkant av husene.

HEIS
Heis til alle etasjer fra felles parkeringskjeller og inngangspartier.

TRAPPER
Hovedtrapper med venylbelegg og spilerekkverk lakkert i svart.

PARKERING
Hovedparkering skjer i felles garasjeanlegg på oppmerkede parkeringsplasser. Parkeringskjelleren får dekke av asfalt.

Det vil medfølge en parkeringsplass til hver leilighet som er over 45 m2 (BRA-i). Det vil være parkeringsplasser for bevegelseshemmede i parkeringskjelleren i nærhet av heishus. Parkeringsanlegget får garasjeport og det leveres en portåpner til hver parkeringsplass.

Vegger og himling i parkeringskjeller males i lys farge. Søylene males i kontrastfarge.
For leiligheter under 45 m2 (BRA-i) vil det medfølge en utvendig p-plass.

Det blir i tillegg opparbeidet gjesteparkering på terreng.

Generell bredde på p-plasser i parkeringskjeller er minimum 2,6 meter. Parkeringsgarasjen tilfredsstiller Sintef Byggforsk sin anbefaling fra oktober 2023. Parkeringsplasser ute på terreng har bredde på 2,5 meter.

LADEPUNKT FOR EL-BIL
Ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

SYKKELPARKERING
Det er avsatt plass til sykkelparkering i parkeringskjeller og utvendig ved hvert inngangsparti samt på nordsiden av husene. Det skal leveres sykkelstativ innvendig og utvendig i hht. reguleringsbestemmelser.
2 etasjers sykkelstativ kan benyttes for å oppnå tilstrekkelig antall sykkelplasser.

SPORTSBODER
De største leilighetene har innvendig bod i leiligheten. Hver leilighet har en sportsbod ute på nordsiden av 3. etasje.
Sportsboden blir på minst 5 kvm og leveres med garasje belysning.

UTOMHUS
Før innflytting vil det bli opparbeidet en generasjonsleikeplass. Denne vil opparbeides med ulike aktiviteter for små og store og vil inkludere treningsapparater, 5-kantet reiestativ, zipline m.m. Utomhusområdet vil bli opparbeidet med bord og benker, gangvei og oppstillingsplasser for brannbil. For ulike deler av arealet benyttes kunstgras, naturlig vegetasjon, betong, asfalt eller andre type fallunderlag. Der vil bli en beplantning på arealet. Tilkomst til hovedinnganger vil ha asfalt.

Søppel håndteres enten i delvis nedgravde avfallsbrønner med kildesortering eller avfallsstasjoner.

TILVALGSMULIGHETER
Det vil være muligheter for tilvalg og endringer innenfor nærmere fastsatte frister.
Når fristene har utløpt vil der fortsatt kunne være muligheter for enkelte endringer og tilvalg, men det vil påløpe gebyr for dette.

Tilvalgsmuligheter vil omfatte alternative parketter og fliser, ekstra el-installasjoner, belysning og datapunkt, ladepunkt for elbil mm.

Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsliste der frister for å foreta tilvalg vil fremgå.

INNFLYTTING

Innflytting skjer i 2. kvartal 2027.

Endelig overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper ca 3 måneder før beregnet overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato varsles kjøper senest 4 uker før overlevering.

FDV-HUSEIERBOK
Hver kjøper vil ved overlevering få tildelt FDV-dokumentasjon (digitalt eller perm) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/selskaper som er ansvarlige for forskjellige typer arbeid og vedlikehold.

FORBEHOLD

Salgsprospekt og leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner. Utbygger har bygget så mange leiligheter at vi spesielt gjør kjøpere oppmerksomme på at der vil forekomme endringer underveis i byggeprosessen som vil kunne få konsekvenser for plantegninger og situasjonsplan i boligprosjektet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før et eventuelt kjøp gjøres. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, dørers slagretninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveranse-beskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plan-tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, med unntak av hvitevarer på kjøkken, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at situasjonsplanen (utomhusplanen) i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, evt fallsikringer, belysning, fordelerskap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger forbeholder seg retten til å organisere fellesparkering og renovasjonsdunker på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale, og selger står fritt til å forkaste et slikt kjøpstilbud på fritt grunnlag.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås endelig offentlig godkjenning og et tilstrekkelig forhåndssalg. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Selger tar forbehold om å foreta endringer/ omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuelle endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper. Det tas generelt forbehold om Ulstein kommunes saksbehandling og eventuell justering i fremtiden for overtakelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av det.

Selger tar forbehold om salg av deler eller hele selskapet til en samarbeidspartner/ investor. Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse såfremt dette ikke vil forringe kvaliteten og innholdet i boligprosjektet. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert salg, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Eventuelle salg forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før salg inngås. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise salg til kjøpere som måtte motsette seg, anvende, eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

KJØPSBETINGELSER FAGERTUN

BYGG A, B OG C

KJØPSBETINGELSER FAGERTUN HUS A, B OG C

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Fagertun.

16 leiligheter i Hus A
17 leiligheter i Hus B
16 leiligheter i Hus C

Salgsoppgave revidert 01.04.25

UTBYGGER
Fagertun AS, org.nr: 932 089 440, heretter kalt selger.

SALGSANSVARLIG
Fagertun AS v/Ingerid Ulstein

E-post: ingerid.ulstein@ulsmo.no, Telefon: 959 75 028

OPPGJØRSANSVARLIG
Møre Eiendomsmegling AS, org.nr. 963 800 916

BESKRIVELSE

OM PROSJEKTET
Prosjektet Fagertun består av totalt 49 leiligheter fordelt på 3 bygg med underliggende parkeringskjeller og felles utomhusareal.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Eiendommens adresse er pr. i dag Gjerdegata 15 A, B og C, 6065 Ulsteinvik.

Prosjektet Fagertun har i dag gnr. 7 bnr. 830 og bnr. 831 Ulstein kommune.
Eiendommene vil bli sammenslått og seksjonert. Endelig matrikkelenhet og adresse vil bli tildelt etter offentlig godkjenning.

TOMT
Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenslåing utført av kommunen.
Tomten vil eies i fellesskap i sameiet, og disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Fagertun Ulsteinvik Sameie blir seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.
Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Fagertun Ulsteinvik Sameie er planlagt å bestå av ca. 49 leiligheter fordelt på 3 bygg, og underliggende parkeringskjeller som næringsseksjon. Det tas forbehold om økning/reduksjon i antall enheter/seksjoner.

Det tas forbehold om endelig organisering, formålsendringer og antall eierseksjonssameier/realsameier/anleggseiendom for Reguleringsplanområdet.

REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r2013002 – Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, Godkjent av Ulstein kommunestyre 17.12.2015.

Tomten for Fagertun er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhus (BKS_2) og lekeplass (f_BLK_1 og 4).
Området er iht. reguleringsplanen regulert til boligbebyggelse, tjenesteyting, forsamlingslokale, energianlegg, lekeplass og bolig/forretning/kontor, utomhusareal/grønnstruktur, teknisk infrastruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde, naturområde i sjø og vassdrag.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan fås utlevert hos selger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI-VANN-KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei via private adkomstveier, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader ved utbyggingen er inkludert i kjøpesummen, men vedlikehold inngår i felleskostnader tilknyttet eierseksjonssameiet i fellesskap.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

BETALINGSBETINGELSER

Det kreves ingen forskudd ved inngåelse av kjøp; hele kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg betales ved overtakelse.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

• Dokumentavgift bolig, 2,5 % av tomteverdi		kr. se prisliste
• Dokumentavgift p-plass, 2,5 % av tomteverdi kr. 20 000,- for hvilke boliger som har p plass)		kr. 500,- (se prisliste
• Tinglysingsgebyr skjøte p.t.		kr. 500,-
• Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.		kr. 500,-
• Grunnboksutskrift		kr. 240,-
• *Etableringsgebyr eierseksjonssameie og realsameie		kr. 7 000,-
• Startkapital eierseksjonssameie		kr. 10 000,-
Totalt	kr.	Se prisliste pr. bolig.

*Etableringsgebyr omfatter kostnader med sammenslåing, seksjonering og etablering av eierseksjonssameie/realsameie og registrering i enhetsregisteret.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en evt. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

KOMMUNALE AVGIFTER OG BOLIGVERDI

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Ulsteinvik kommune har pr i dag kr 4 989,- i renovasjonsavgift pr boenhet pr år. I tillegg kommer vann og avløp som pr i dag er kr 5 182,- pr boenhet pr år. Det er lagt opp til at kommunen fakturerer kommunale avgifter direkte til hver seksjon.

Kommunen har per i dag eiendomsskatt som beregnes med 1,75 promille av boligverdi. Eiendomsskatten blir beregnet etter ferdigstillelse.

Når boligen er overtatt, skal man oppgi p - rom (primærareal) og s - rom (sekundærrom, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt med Skatteetaten om det er spørsmål i denne forbindelse.

Selger tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Brauten Eiendom AS vil i forkant av innflytting kalle inn til et etableringsmøte hvor sameienes styrer blir valgt, samt gjennomgang av eiendomsorganisering og gjeldende dokumenter. Gebyr ved registrering i Brønnøysundregisteret kan faktureres sameiene.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av sameiet.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og kan fås ved henvendelse til selger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av selger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte/stiftelsesmøte.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

FELLESKOSTNADER EIERSEKSJONSSAMEIE/REALSAMEIE

Felleskostnader er stipulert pr. bolig, og fremgår av prislisten.

Iht. stipulert budsjett, dekker felleskostnadene styrehonorar, revisjon, tv/internett (fiber), avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, evt. porttelefonsystemet, forsikring bygg (ikke innbo), elektrisk oppvarming av fellesarealer, samt andre driftskostnader.

Ovennevnte kostnader er stipulert av Brauten Eiendom. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader knyttet til bla. kommunale avgifter, eiendomsskatt, forbruk av tappevann, oppgradering tv/internettpakke og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, etableringsomkostninger og startkapital for usolgte enheter.

ELBILLADESYSTEM

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av elbil. Det gjøres oppmerksom på at ladetiden avhenger av bla. størrelse på batteriet til elbilen, hvor mye batterikapasitet det er igjen når bilen settes til lading, hvor mange elbiler som lader samtidig og eventuelt når på døgnet bilen lades (kan justeres av sameiet for styring av strømpris mm.) o.l.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt inngår avtale med en leverandør. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg under tilvalgsprosessen.

I garantitiden for boligene (5 år) forbeholder selger seg retten til å bestemme hvilken ladeboks beboerne kan koble til ladesystemet etter overtakelse. Etter garantitiden, er det styret i Sameiet som har ansvar og risiko for at riktig ladeboks tilkobles systemet.

BREDBÅNDSLEVERANDØR

På vegne av Sameiet er det inngått avtale med Tussa med 36 mnd bindingstid for levering av fiber nett/tv.

Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett/tv til Sameiet faktureres over felleskostnadene. Det er mulig å oppgradere tv/internettpakke individuelt mot ekstra kostnad.

PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjelleren vil enten bli seksjonert som egen næringsseksjon eller fradelt som egen eiendom. Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig seksjonering eller deling.

Parkeringskjelleren vil bli organisert som ett realsameie. Det vil bli tinglyst ideell andel(er) mot de respektive matrikkelenheter som skal ha rett til p-plass («Fagertun Parkeringskjeller Realsameie»). Boliger med rett til parkeringsplass får vedtektsfestet bruksrett til sin eierandel

iht. bruksrettsplan. Selger forbeholder seg retten til å velge annen organisering dersom det er mer hensiktsmessig.

Hvilke boliger som har parkeringsplass i parkeringskjelleren, kommer frem av prislisten, og blir også kontraktsfestet.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i Sintef Byggforskserien - datablad oktober 2023. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og - lengde, definert av Statens Vegvesen.

Kjøpere med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekreftelse inngis.

I Fagertun Parkeringskjeller Realsameie, vil det via Realsameiets vedtekter bli regulert bla. følgende:

- Hvilke boliger som har rett til parkeringsplass.
- Parkeringsplass kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor Realsameiet etter innflytting.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett/tilleggsareal på HC-plass, må påberegne å bytte plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Parkeringskjelleren anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Fagertun Parkeringskjeller Realsameie blir fakturert via felleskostnadene til den enkelte seksjonseier. Dette er inkludert i boligens månedlige felleskostnader.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse av parkeringskjelleren.
Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt. Det er selger som fordeler parkeringsplassene til den enkelte bolig før overtakelse.

UTVENDIGE PARKERINGSPLASSER

Det er prosjektert 14 stk utvendige parkeringsplasser på Sameiets felles tomt.
Seksjonseiere som får tildelt og/eller kjøper utvendig parkeringsplass får vedtektsfestet bruksrett iht. bruksrettsplan, vedlegg til vedtekter for Fagertun Ulsteinvik Sameie.

Hvilke boliger som har utvendig parkeringsplass kommer frem av prislisten, og blir også kontraktsfestet. Felleskostnader for utvendig p-plass blir fakturert via felleskostnadene til den enkelte seksjonseier. Dette er inkludert i boligens månedlige felleskostnader.

Det er selger som fordeler parkeringsplassene til den enkelte bolig før overtakelse.

BODER

Alle boligseksjoner vil få vedtektsfestet bruksrett til egen sportsbod på ca. 5 kvm på Sameiets felles tomt. Det er selger som fordeler bodene til den enkelte boligseksjon før overtakelse.

FELLES UTOMHUSAREAL

Det vil bli opparbeidet en Kvartalslekeplass/generasjonslekeplass på Sameiets tomt. Lekeplassen er felles for alle boliger (BKS og BFS) innenfor reguleringsområdet, og det vil bli tinglyst bruksrett i tråd med reg.bestemmelser i detaljreguleringsplan 20130002.

Det er prosjektert 5 stk utvendige gjesteparkeringsplasser på felles utomhusareal. Gjesteparkeringsplasser blir merket av Selger.

Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Fagertun Ulsteinvik Sameie, gnr. 7 bnr. 830 i Ulstein kommune.

Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken.
Selger forbeholder seg retten til å endre antall gjesteparkeringsplasser frem til ferdigstillelse.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet Fagertun Ulsteinvik Sameie og Fagertun Parkeringskjeller Realsameie anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende service, drift og andre avtaler. Selger har rett til å inngå serviceavtaler med varighet tilsvarende garantitidens varighet.

- Heisleverandør
- Bredbåndsleverandør
- Evt. porttelefonsystem
- Kameraovervåkning
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Renholdsavtaler
- Vaktmesterselskap, vaktselskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Alle tekniske installasjoner (herunder bl.a. sprinkler, brannvarslingsanlegg, kjøreport, låssystemer mm.)

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER

Fagertun AS, org.nr: 932 089 440

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med" overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

OVERTAKELSE

Selgers forbehold er frafalt og antatt ferdigstillelse er planlagt til andre kvartal 2027.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 26 mnd. fra varslet byggestart.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og det er en forutsetning at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør (kjøpesum + evt. Tilvalg) inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto. Om ikke, kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarenteansvar.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boligene/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av § 47 garanti.

Boligen leveres i rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for selger samt kjøper. Overtakelsesprotokollen er en bekreftelse på at boligen og bruksrett til bod og p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til selger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for eventuelt tilbakehold ved mulige mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av Sameiets fellesarealer skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene herunder også parkeringskjelleren på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere eventuelt tilbakehold.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelses-protokollen. Kjøper har rett til å holde tilbake inntil kr 5 000,- på oppgjørsmeglers klientkonto som sikkerhet for manglende ferdigstillelse av fellesareal/utomhusareal. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Ved ferdigbefaring gis styret i sameiet fullmakt til å frigi beløpet på vegne av alle seksjonseiere. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp fastsatt av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN OG ETTER OVERTAKELSE

Fagertun vil bestå av ca. 49 boenheter med underliggende parkeringskjeller og felles utomhusareal. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dette gjelder frem til prosjektet er ferdigstilt i sin helhet. Det må påberegnes perioder med bla. byggearbeider, støv og noe anleggsstøy. Dog skal det til enhver tid være sikker adkomst til hver enkelt bolig.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på byggeplassen.

HEFTELSER/SERVITUTTER

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger har rett til å tinglyse servitutter/heftelser

- Ifbm. VA, tekniske anlegg mv.
- Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst iht. reguleringen
- Gjensidige rettigheter/adkomstretter mellom sameiene for bruksrett til utomhusareal mv.
- Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifbm. med eiendomsorganiseringen

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.
Alle uvedkommende servitutter vil bli forsøkt slettet.

Kopi av grunnboken kan fås ved forespørsel til selger.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer/heftelser 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.

SELGERS FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/redusere, slå sammen boliger/endre antall seksjoner i prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing, deling og endelig organisering av disse.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert selger skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyrematerieIl, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, 3D bilder, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis innredninger, dører, farger, beplantning, møbler, tekst og mm. - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Det anbefales derfor å lese leveransebeskrivelsen nøye, og eventuelt ta kontakt med selger dersom du er usikker på hva som vil leveres. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt.

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i Fagertun Ulsteinvik Sameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor Sameiet (legalpanterett), i medhold av Eierseksjonslovens § 25.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil to boligseksjoner i sameiet iht. eierseksjonsloven. Dette gjelder også ved direkte eller indirekte eierskap i ervervende selskap jf. Eierseksjonslovens § 23 andre ledd.

GARANTIER

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 rekvireres senest ved frafalt forbehold. Er forbeholdene frafalt, skal § 12 garantien stilles straks etter avtaleinngåelse.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til selger på vegne av kjøper.
Kopi av garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

BYGGEBESKRIVELSE/LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggebeskrivelsen/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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille 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 3420-1:2019.

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. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens 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.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

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 boligen.

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.

AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøper avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt/selges forbehold er frafalt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap.
Bestilte endrings – og tilleggsarbeider betales i sin helhet. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt oppgjørsmeglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted.
Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, eller kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

FORSINKET LEVERING

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med, og aksepterer at forsinkelser som skyldes pandemier, force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

På tidspunkt for salg av leilighetene er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigs-handlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. På tidspunktet for kjøp/ salg er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene under pkt. «Overtakelse» er ikke bindende for selger dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

ENDRINGER – DISPONERING AV USOLGTE BOLIGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

AREALANGIVELSE

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. BRA-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder ekstern bod vil dette oppgis som BRA-e. Evt. innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsførings-materialet for det enkelte salg.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

ENERGIMERKING

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.
Boligene skal dog min. tilfredsstille energiklasse B.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, bygge-beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse, vil vederlaget øke tilsvarende.

HVITVASKINGSREGLER

Oppgjørsmegler er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregleverket. Det vil bli foretatt ID kontroll av kjøpere i forbindelse med kjøpet.
Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Oppgjørsmegler fraskriver seg ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

TRANSPORT AV AVTALEN

Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før selgers forbehold er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggs – og endringsbestillinger,

2. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt kopi av bekreftet ID og

3. At opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse. Videresalg etter dette godkjennes ikke.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien da tiltransporteres ny kjøper på førstegangs kjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille ny garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

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

VEDLEGG TIL KONTRAKT

Plantegning, utkast til budsjett, utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet og realsameiet, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger (reguleringsplan for området), kjøkken- og baderomstegninger er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til selger.

Avtaleforholdet reguleres av bustadoppføringslova og eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan selger kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

BUDGIVING

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Boligene selges til faste priser iht. prisliste.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold.

DRIFTSBUDSJETT OG FELLES-KOSTNADER FOR FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE



FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE - BUDJSETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt	Seksjon 50 P-kjeller	Seksjon 1-49 Boliger		
Startkapital	490.000		490.000		
Driftskostnader	1.026.480	211.200	815.280		
Driftskostnader bruksrett utvendige p-plasser	16.800		16.800		
Abon. Tv/internet	299.880		299.880		
Sum inntekter	1.833.160	211.200	1.621.960		
KOSTNADER				1) Fordeling bolig/parkering	2) Fordeling boliger
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	45.640	913	44.727	1	1
Revisjonshonorar	10.000	200	9.800	1	1
Forretningsførerhonorar	98.000		98.000	4	1
Regnskapshonorar avdelingsregnskap p-kjeller	15.000	15.000		3	
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	10.000	200	9.800	1	1
Abon. Tv/internett	299.880		299.880	4	2
Forsikring boligblokker	127.400		127.400	4	1
Forsikring p-kjeller	30.000	30.000		3	
Energikostn. fellesarealer boligblokker	90.000		90.000	4	1
Energikostn. p-kjeller	50.000	50.000		3	
Renhold innvendige fellesarealer boligblokker	97.500		97.500	4	1
Renhold p-kjeller	30.000	30.000		3	
Skjøtsel utvendige fellesarealer (vår/sommer)	64.000		64.000	4	1
Snøbrøyting/strøing	60.000		60.000	4	1
Div. driftsmateriell og løpende vedlikehold	20.000	3.307	16.693	2	1
Årskontroll sanitæranlegg, varmeanlegg og sprinkleranlegg	30.000	4.960	25.040	2	1
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	30.000	4.960	25.040	2	1
Service og drift kjøreport	30.000	30.000		3	
Serviceavtale dørautomatikk	30.000		30.000	4	1
Serviceavtale heiser inkl. NHK	84.000		84.000	4	1
Serviceavtale ventilasjon p-kjeller	30.000	30.000		3	
Avsetning fremtidig vedlikehold	60.000	9.920	50.080	2	1
Sum driftskostnader	1.341.420	209.459	1.131.960		
RESULTAT	491.741				

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger 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 fellekostnader. Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht bl.a prisutvikling.

Utvendige p-plasser ligger på sameiets fellesareal. Det er vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til utvendige p-plasser. Kostnader for drift og vedlikehold av disse tilfaller de som disponerer p-plass. Månedlig kostnad er satt til kr 100,- pr. plass.

Innvendige p-plasser er organisert som et realsameie. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold fordeles på de som eier realandel(er) med kr 320,- pr. p-plass pr. mnd.
Det forutsettes at kommunale avgifter, renovasjon og evt. eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseierne.

1) Fordelingsnøkler næring/bolig:
1 Enhet for alle
2 Eierbrøk alle
3 Parkeringsseksjon 50
4 Boligseksjoner 1-49

2) Fordelingsnøkler boliger:
1 Eierbrøk
2 Enhet

Sist revidert: 24.03.2025

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE

Sist revidert: 24.03.2025

Kostnad inntas når p-plasser er fordelt

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Drifts. kostnader	Abon. tv/ internett	Driftskostnader realandel p-plass p-kjeller	Driftskostander bruks-rett utvendig p-plass	Sum felles-kostnader
1	A11	1	67	1.093	510	320	-	1.923
2	A12	1	106	1.729	510	320	100	2.659
3	A13	1	106	1.729	510	320	-	2.879
4	A14	1	70	1.142	510	320	-	1.972
5	A21	2	66	1.077	510	320	-	1.907
6	A22	2	106	1.729	510	320	-	2.559
7	A23	2	106	1.729	510	320	-	2.559
8	A24	2	69	1.126	510	320	-	1.956
9	A31	3	66	1.077	510	320	-	1.907
10	A32	3	106	1.729	510	320	-	2.559
11	A33	3	106	1.729	510	320	-	2.559
12	A34	3	69	1.126	510	320	-	1.956
13	A41	4	66	1.077	510	320	-	1.907
14	A42	4	106	1.729	510	320	-	2.559
15	A43	4	106	1.729	510	320	-	2.559
16	A44	4	69	1.126	510	320	-	1.956
17	B11	1	68	1.109	510	320	-	1.939
18	B12	1	101	1.648	510	320	100	2.578
19	B13	1	54	881	510	320	-	1.711
20	B14	1	40	652	510	-	100	1.262
21	B15	1	72	1.174	510	320	-	2.004
22	B21	2	69	1.126	510	320	-	1.956
23	B22	2	106	1.729	510	320	-	2.559
24	B23	2	106	1.729	510	320	-	2.559
25	B24	2	69	1.126	510	320	-	1.956
26	B31	3	69	1.126	510	320	-	1.956
27	B32	3	106	1.729	510	320	-	2.559
28	B33	3	106	1.729	510	320	-	2.559
29	B34	3	69	1.126	510	320	-	1.956
30	B41	4	69	1.126	510	320	-	1.956
31	B42	4	106	1.729	510	320	-	2.559
32	B43	4	106	1.729	510	320	-	2.559
33	B44	4	69	1.126	510	320	-	1.956
34	C11	1	70	1.142	510	320	-	1.972
35	C12	1	106	1.729	510	320	100	2.659
36	C13	1	106	1.729	510	320	100	2.659
37	C14	1	67	1.093	510	320	-	1.923
38	C21	2	69	1.126	510	320	-	1.956
39	C22	2	106	1.729	510	320	-	2.559
40	C23	2	106	1.729	510	320	100	2.659
41	C24	2	66	1.077	510	320	-	1.907
42	C31	3	69	1.126	510	320	-	1.956
43	C32	3	106	1.729	510	320	-	2.559
44	C33	3	106	1.729	510	320	-	2.559
45	C34	3	66	1.077	510	320	-	1.907
46	C41	4	69	1.126	510	320	-	1.956
47	C42	4	106	1.729	510	320	-	2.559
48	C43	4	106	1.729	510	320	-	2.559
49	C44	4	66	1.077	510	320	-	1.907

VEDTEKTER FOR FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE

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
FAGERTUN ULSTEINVIK SAMEIE

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Fagertun Ulsteinvik Sameie.

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

Sameiet består av 50 eierseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 830 i Ulstein kommune.

Seksjonene 1-49 er seksjonert til boligformål og seksjon 50 er seksjonert til næringsformål.

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. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen. 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.

Boligseksjonene 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.

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

4 BODER OG PARKERING

Boder

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder.
Bruksrettene er fremkommer av vedlagte bruksrettsplan.

Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.
Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.
Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift- og vedlikehold.

Innvendige parkeringsplasser

Næringsseksjon 50 i eiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Fagertun Parkeringskjeller Realsameie.Seksjonen består av innvendige parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruksrett til parkeringsplasser. Sameiet forvaltes/driftes av Fagertun Ulsteinvik Sameie og det føres et eget avdeligsregnskap som viser inntekter og kostnader med driften.

Utvendige parkeringsplasser

Utvendige parkeringsplasser er organisert med eksklusive bruksretter som fremgår av vedlagte bruksrettsplan. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift- og vedlikehold.

Lading av el-biler og ladbare hybridbiler

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.

Bytterett tilrettelagte parkeringsplasser

Sameiet har et begrenset antall utvendig parkeringsplasser som 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 bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov.
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.

Bytteretten til HC plass på utendørs parkering gjelder kun for seksjonseiere som i henhold til bruksrettsplanen disponerer utvendig parkeringsplass.

Styret behandler henvendelser vedrørende 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.

Bytteretten for tilrettelagt p-plass på sameiets utvendige fellesareal gjelder kun for de seksjoner som har eksklusiv bruksrett til utvendige plasser.
Bytteretten for tilrettelagt p-plass i næringsseksjonen/realsameiet gjelder kun for sameierne i Fagertun Parkeringskjeller Realsameie.

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 hærverk.

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 oppstaking.

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.

Seksjonseiernes 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 tre 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 årsmøteinnkallinger 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felles skap 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 seksjonseiernes personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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 seksjonseiernes 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.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner dersom sameiet inngår kollektiv abonnementsavtale. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til drift av parkeringsseksjonen; Fagertun Parkeringskjeller Realsameie skal skilles ut i et eget avdelingsregnskap, jfr. punkt 4. De utskilte kostnadene tilfaller sameierne i dette realsameiet. Kostnader til føring av avdelingsregnskap skal i sin helhet tilfalle parkeringsseksjonen.

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

For å sikre panteretten må begjæring om tvangsdekning være sendt til namsmyndigheten uten unødig opphold, dog senest innen to år.

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 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.





VEDTEKTER FOR FAGERTUN PARKERINGS-KJELLER REALSAMEIE

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om endringer i organiseringen. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER FOR FAGERTUN PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Org.nummer xxx xxx xxx

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xxxx

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Fagertun Parkeringskjeller Realsameie.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, seksjon 50 gnr 7 bnr 830 i Ulstein kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandeler er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for eiendommer med rettigheter til Sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Sameierne er eiere av matrikkelenheter i eiendommen gnr. 7 bnr. 830 i Ulstein kommune og Fagertun AS, org.nr. 932.089.440, på vegne av usolgte sameieandeler.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger Fagertun AS, org.nr. 932 089 440, alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte p-plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i parkeringsseksjonen.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel. Parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gis rett til en bestemt parkeringsplass i eiendommen iht. vedlagte bruksrettsplan – Vedlegg 1.

Sameieandel med rett til p-plass kan fritt selges til seksjonseiere i Fagertun Ulsteinvik Sameie, gnr 7 bnr 830 i Ulstein kommune.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre sameiere jfr. pkt. 2. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for installasjon og lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plasser), kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

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

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

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere 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 sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte 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.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer som skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved det enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og føre kontroll med økonomien
- inngå avtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.
Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Sameiet driftes av Fagertun Ulsteinvik Sameie, org.nr. _____. Det sørges for at det føres et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold
- kommunale avg.
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel og evt. styrehonorar
- kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe mm.

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av sameieandeler i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet kan bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Fagertun AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

6. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting fra Fagertun AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 12 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

ulsmo

sammen skaper vi verdier for fremtiden

www.fagertun.ulsmo.no

VERSJON: 18.03.2025

3D OG ILLUSTRASJONER KAN AVVIKE FRA ENDELIG RESULTAT.