

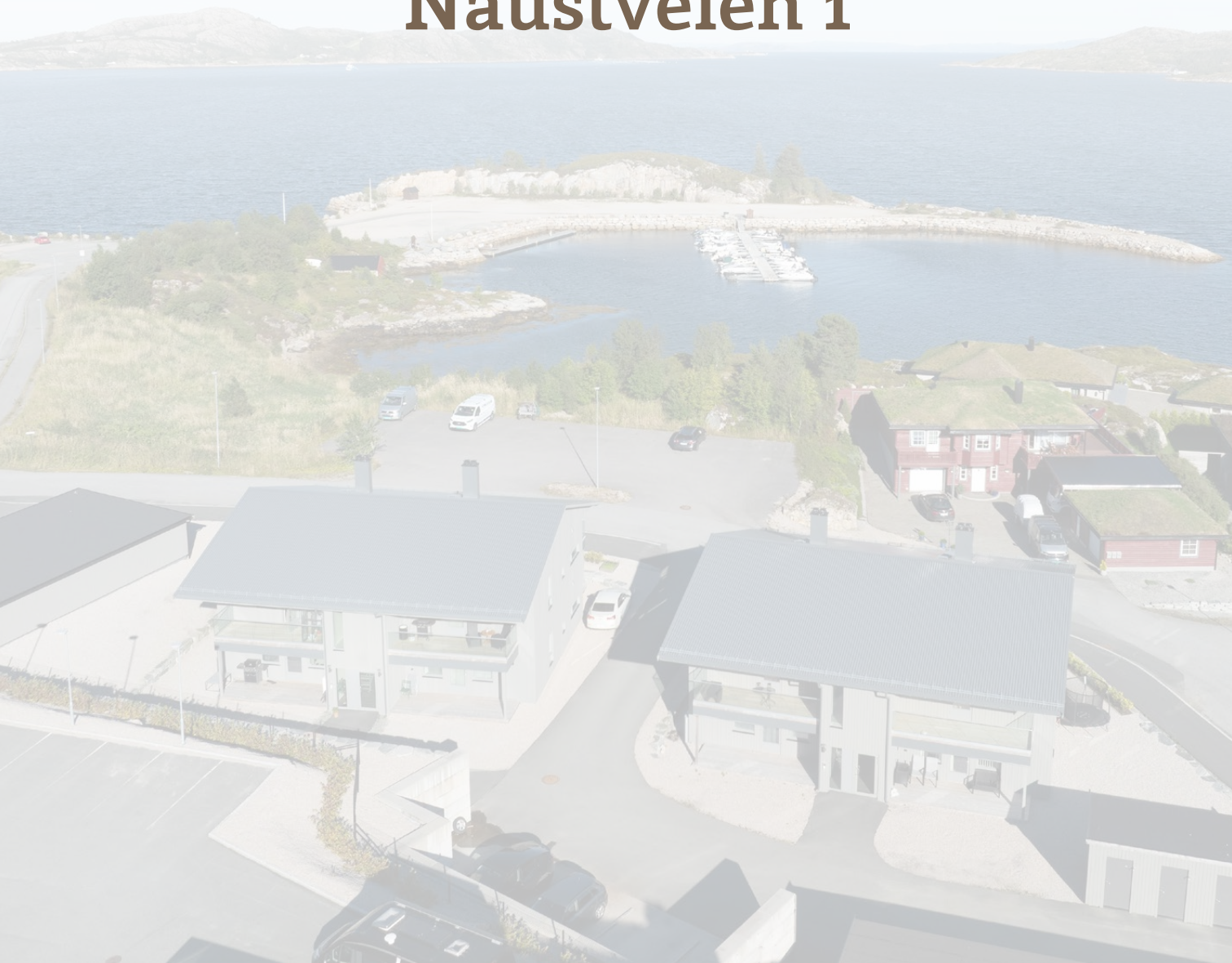
bonera
eiendom

Naustveien 1



bonera
eiendom

Velkommen til
Naustveien 1



Prospekt Naustveien 1

Innholdsfortegnelse

Naustveien 1	s. 6-8
Prospekt	s. 9-15
Pløntegning	s. 16
Vedtekter	s. 17-24
Ordensregler	s. 25-26
Budsjett	s. 27
Ferdigattest	s. 28-29
Plankart	s. 30
Bestemmelser	s. 31-38







Kort om eiendommen

Vi har gleden av å presentere denne flotte og moderne leiligheten i Naustveien 1. Leiligheten ble ferdigstilt ved årsskiftet 2022/2023.

Prosjektet i sin helhet består av totalt 4 3- roms leiligheter med en gjennomgående høy standard, med arealeffektiv planløsning og romslig terrasse på frem- og baksiden. Leilighetene er gjennomgående og har en god planløsning, med én romslig terrasse på fremsiden og én terrasse på baksiden av hver enkelt leilighet. Bygget ligger vendt mot sjøen, og har en beliggenhet som er i et sentrumsnært og attraktivt boligområde i Fillan. Her vil du ha kort avstand til det meste av fasiliteter, skole, barnehage, med mer.

Verdt å merke seg:

- Meget tiltalende og påkostet leilighet
- To terrasser på hver side
- Nærhet til sjøen med fantastisk utsikt.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Kvalitetskjøkken fra JKE
- Egen P-plass i carport og utvendig bod
- 2 soverom på 7 og 15 kvm.
- Flotte uteområder med grøntarealer og busker.
- Muligheter for utleie

Beliggenhet

Fillan er sentralt plassert med tanke på de fleste store arbeidsplassene på Hitra og Frøya. Det er eksempelvis ca. 17 km. til industriområdet på Jøsnøya, med bl.a. den nye læksefabrikken til Lerøy m.fl. Ca. 36 km. til Salmar på Nordskaget og ca. 23 km. til Sistranda på Frøya.

Det er kort vei til flotte turområder og severdigheter. En båt- eller biltur unna finner man også Hopsjøbryggå, Knarren, Ansnes Brygger og Børøysund Marina som alle er serveringssteder med fokus på lokale råvarer. Det arrangeres også konserter, utflukter, ølsmaking, havsafæri med RIB, sjøfiske, matkurs med mer. På Hitra finner man med andre ord noe for enhver smak.

Videre må naturen på Hitra nevnes. Med sine «1000» fiskevann, flott fauna og gode jaktterreng er dette plassen for en som er glad i friluftsliv. Skjærgården og havområdene utenfor Hitra og Frøya kan by på noen av Nordens beste områder for fiske, fangst, dykking og mye, mye mer.

Adresse og matrikkelenhet

Adresse: Naustveien 1, 7240 Hitra

Matrikkel: Gnr. 92, Bnr. 80, Snr. 2 i Hitra kommune.

Tomt

Tomt på 1 016 kvm. felleseid tomt. Tomten disponeres av seksjonssameierne enten i henhold til vedtatt seksjonering eller sameiets vedtekter.

Eierform

Eierseksjon

Soverom

2 soverom.

BRA

Ca. 76 kvm pr. enhet.

Felleskostnader

Beregnet til kr. 3 136,-

Felleskostnadene inkluderer:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er fordelt mellom seksjons- eierne 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 er budsjettet, og inkluderer blant annet følgende:

- Avsetning til vedlikehold fellesarealer
- Forretningsførsel
- Forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer
- Abonnement tv og internett
- Renovasjon
- Årskontroll tekniske installasjoner
- Snørydding/strøing
- Driftskostnader (strøsand o.l.)

Kommunale avgifter, innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for til næustveien veilag er ilke hensyntatt i budsjettet.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre behovet for høyere eller lavere felleskostnader per enhet.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for sameiet er utarbeidet. 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 ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Kjøpsbetingelser

Omkostninger

I forbindelse med kjøpet, vil hver enkelt kjøper bli pålagt følgende kjøpsomkostninger.

- Prisantydning	kr. 3.540 000,-
- Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesum	kr. 88.500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 545,-
= Sum totale omkostninger	kr. 3.629.590,-

Forretningsfører

Tobb Eiendomsforvaltning.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest 08.12.2022.

Kommunale avgifter/ Formuesverdi

Kommunale avgifter fastsettes av Hitra Kommune. Kommunale avgifter som kjøper må påregne er bl.a. vannforbruk, renovasjon, avløp, m.m.

Ifølge Skatteetaten foreligger det ikke per i dag formuesverdi for denne boligen. Kjøper må påregne at dette vil bli fastsatt av Skatteetaten ved en senere anledning.

Reguleringsforhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 1617_R0029. Det er gitt endring av gitt tillatelse for prosjektet datert 25.10.2019.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Endringer i gebyr/omkostninger

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mv., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Heftelser

2017/1191846-2/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: Hitra kommune

Org. Nr: 938 772 924

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 64

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1191846-3/200 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Rettighetshaver: Hitra kommune

Org. Nr: 938 772 924

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 64

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1191846-4/200 FORKJØPSRETT VED SALG AV UBEBYGD TOMT

Rettighetshaver: Hitra kommune

Org. Nr: 938 772 924

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 64

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/754564-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 64

Gjelder denne registerenheten med flere

Pengeheftelser som ikke skal følge eiendommen, vil bli slettet for selgers regning.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet privat vei.

Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger.

Veilag

Det vil bli pliktig medlemskap i Nautstveien veilag for beboerne, som organiserer blant annet strøing og brøyting etc. Det er ikke stipulert kostnad for dette, men hver enhet vil få en forholdsmessig andel av denne kostnaden.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i utvendig carport per seksjon.

Bod

Det medfølger én utvendig bod i carportene på ca. 5 m².

Adgang til utleie

Iht. eierseksjonsloven §24 er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiet har mulighet til å gjennomføre vedtektsendring slik at begrensningen endres til mellom 60 og 120 døgn.

Finansiering

Kjøper aksepterer at selger undersøker at kjøper har tilstrekkelig finansiering opp imot kjøpers bank ved avtaleinngåelse. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Visning

Visning avtales etter nærmere avtale med selger.

Avhendingsloven

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. En forutsetning for salget er at kjøperet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at selger kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper godtar at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Ved salg til forbrukerkjøper: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som hovedsakelig handler om ledd i næringsvirksomhet. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene jf. Avhl. §3-10. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Alle interessenter anbefales til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldene som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrusting og annet som følger av avtalen jf. Avhl. §3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. Avhl. §3-7 og §3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Tomten kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst tomteareal og faktisk tomteareal. Avviket må være vesentlig dersom avviket skal utgjøre en mangel.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper: Dersom kjøper ikke her forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. Avhl. §3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. §1-2, med unntak av §3-7 og §3-8.

Informasjonen ovenfor er kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til utbygger. 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 utbygger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes 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/renovasjon m.m. Det tas forbehold om eventuelle prisøkninger og tilgang på materialer.

Overtakelse

Overtakelse avtales etter nærmere avtale med selger.

Energimerking

Energiklasse B, rød.

Offentlige forhold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes 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/renovasjon m.m.

Oppgjørsansvarlig

Oppgjøret foretas av oppgjørsansvarlig før overtagelse. Selger dekker kostnaden ved oppgjør. Resterende kjøpesum med eventuelle tilvalg fratrasket forskudd, innbetales til klientkonto 2-3 virkedager i forkant av avtalt overtagelse.

Arealangivelse

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. 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.

Selger

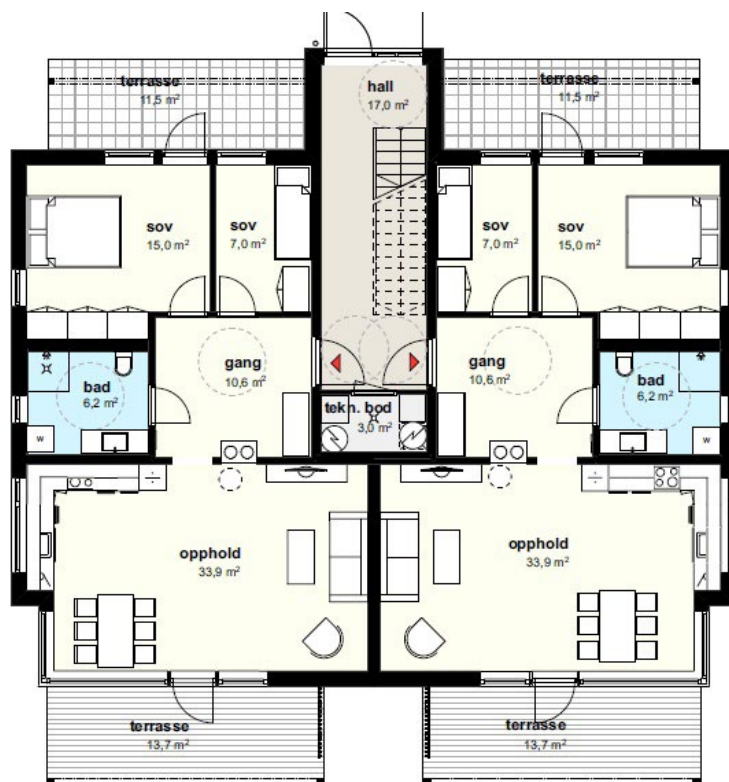
Hh Pi AS, org.nr: 925 976 989

Selger står fritt til å overdrå 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 foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedlegg

- 1) Pløntegninger.
- 2) Informasjon fra sameiet: Budsjet, husordensregler og vedtekter.
- 3) Kommunal informasjon: Ferdigattest og reguleringsplan.



SJØSIDEN 2

Leil. 101: BRA 76,2 m²



SJØSIDEN 2

Leil. 102: BRA 76,2 m²

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VIKAN SJØSIDE 2

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Vikan Sjøside 2.

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

Sameiet består av 4 eierseksjoner på eiendommen gnr. 92, bnr. 80 i Hitra kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

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 fremgår 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 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

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

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

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

4 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 tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper og gjerder er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, 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.

6 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle seksjonene skal være representert i styret.

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

Styret konstituerer seg selv.

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning/årsrapport dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning/årsrapport 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 stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

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

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

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

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

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 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.

10 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

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

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

11 FORSIKRING

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

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

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

12 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.

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

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

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

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

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

13 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser ovenfor 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.

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

14 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.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET VIKAN SJØSIDE 2

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseiere som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte _____._____.

SAMEIET VIKAN SJØSIDE 2

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		NYTT FORSLAG
Startkapital	60.000	60.000
Felleskostnader	71.400	104.520
Sum inntekter	131.400	164.520

KOSTNADER		
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-	-
Administrasjonskostnader	4.000	4.000
Forretningsførerhonorar	-	-
Abonnement tv og internett	-	41.520
Forsikring	24.400	16.000
Årskontroll tekniske installasjoner	8.000	8.000
Snørydding/strøing	10.000	10.000
Driftskostnader (strøsand o.l.)	5.000	5.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	20.000
Medlemsskap i Naustveien veilag	-	-
Sum kostnader	71.400	104.520

Resultat	60.000
-----------------	---------------

Månedlige felleskostnader pr. seksjon	1.488	2.178
--	--------------	--------------

FORUTSETNINGER

- o Foreslåtte budsjettposter er estimerte og basert på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøken.
- o Kostnader til kommunale avgifter/renovasjon/evt. eiendomsskatt forutsettes fakturert direkte til hver seksjonseier fra kommunen/renovasjonsselskapet og er ikke medtatt i budsjettet.
- o Kostnad til Naustveien Veilag kommer i tillegg.



Hitra kommune
PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

EGGEN ARKITEKTER AS
Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

Dato
08.12.2022

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2022/5268-4/ 92/79

Saksbehandler
Jan Ove Lørvik

Saksnr: 445/22 D

Melding om delegert vedtak - Godkjenning - Ferdigattest for Vikan trinn 2 og 3 - Gnr/ Bnr. 92/79 og 80 - Naustveien 1 og 3

Eiendom: Gnr. 92, bnr. 79 og 80
Adresse: Naustveien 1 og 3
Tiltakshaver: Vikantoppen AS

Ferdigattest

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Hitra kommune ferdigattest for 2 stk. stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer.

Grunnlag for behandlingen

Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 25.11.2022

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 04.12.2022. Det er mottatt opplysninger om at alle gjenstående arbeider er utført. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

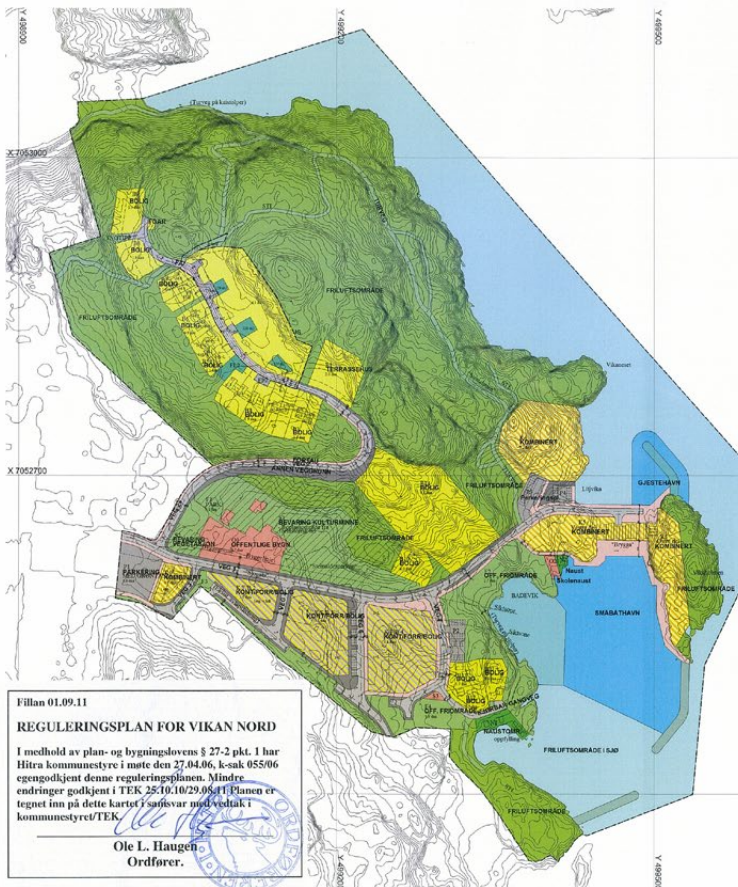
Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Hitra kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Jan Ove Lorvik
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift



Filnavn 01.09.11
REGULERINGSPLAN FOR VIKAN NORD
 I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. 1 har Hirta kommunestyre i møte den 27.04.06, k-sak 055/06 enstemmig godkjent denne reguleringsplanen. Mindre endringer godkjent i TEK 25.10.10/29.06.11. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med vedtak i kommunestyret/TEK.
 Ole L. Haugen
 Ordfører.

TEGNFORKLARING
 Plandata
Reguleringsplan PBL 2008

- Angithensengrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Lekeplass
- Boligforretningskontor
- Bebygning og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjørøveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen vogngrunn - tekniske anlegg
- Havn
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Frimråde
- Park
- Fritidsformål
- Småbåthavn
- Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Utus/haus/badehus
- Biladonråde
- Angithensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angithensynsone - Bevaring kulturmiljø

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart:
 Dato for basiskart:
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro89
 Høydegrunnlag: N50 1954

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Vikan Nord
 Hirta kommune GNR 92 BNR 1 m.fl.
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Regplan-ID: 1617_R0029/1617_201107
 Forslagstiller:
 Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Møtebehandling og godkjenning av mindre endringer (TEK)	100/08	29.08.11	AAA
Møtebehandling og godkjenning av mindre endringer (TEK)	055/06	27.04.06	JOE
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling		31.03.06	RMV
Møteinnsett	032/06	15.03.06	RMV
Offentlig ettersyn fra 20.10.05 til 30.11.05			
1. gangs behandling	040/06	22.02.06	RMV
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet	161/05	17.10.05	RMV
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
			MJE

REGULERINGSPLAN FOR VIKAN NORD

HITRA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for plan og reguleringsbestemmelser 30.09.2005
Dato for siste revisjon av plankartet 09.06.2011
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene 09.06.2011

Vedtatt i kommunestyret:

27.04.06, sak 065/06

Hitra 01.09. 2011

ordfører



GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesområder

Utnyttingsgrad på byggeområdene er angitt som % BYA (bebygd areal). I bebygd areal medregnes nødvendig areal til de bilplassene som kreves.
Etasjetall er å forstå slik etasjer vanligvis omtales, som fulle etasjer over bakken. For eksempel påskrift 1+S+L betyr én etasje + sokkeletasje + loftsetasje.
Gesimshøyde for saltak er skjæringspunktet mellom ytre veggflate og ytre takflate. Arker og oppløft tillates over angitt gesimshøyde.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.

Bygningsmyndighetene skal ved behandling av søknader om byggetillatelse legge vekt på at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme område og gruppe får en harmonisk utførelse med hensyn til takform og materialer. Utvendig farge, også farge på tak, skal godkjennes av kommunen. Det skal ved søknad om oppføring av nybygg legges ved nødvendig illustrasjonsskisse som viser bebyggelsens forhold til terreng og nabobygninger.

§ 2.

Ved igangsetting av byggearbeid skal byggets plassering og høyde settes ut på tomte av planavdelingen, Hitra kommune.

§ 3.

Ubebygd areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 4.1: Område B1

§ 4.1.1

I område B1 skal det bygges terrassehus i inntil 3 etasjer. Maks. bebygd areal BYA er 60 %. Eventuell parkeringskjeller under bakken regnes ikke med i bebygd areal.

§ 4.1.2

Maks. gesims- og mønehøyde er kote 53.0 / 54.0 for B1. Nødvendig høyde på heishus kan tillates over husets gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Det skal legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen.

§ 4.1.3

For leiligheter over 70 m² skal det være 2 bilplasser pr. leilighet, for leiligheter under 70 m² skal det være 1,5 bilplasser pr. leilighet. Minst halvparten av plassene skal være i kjeller/underetasje, for å unngå for dominerende parkeringsanlegg på bakkenivå.

§ 4.1.4

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt terreng, bebyggelse, avkjørsler, utendørs parkeringsplasser, lekeareal og annet oppholdsareal. Lekeareal skal opparbeides innen de første boenheter tas i bruk.

§ 4.2: Område B2

§ 4.2.1

I område B2 tillates oppført boliganlegg i inntil 2 etasjer. Maks. bebygd areal BYA er 55 %. Eventuell parkeringskjeller under bakken regnes ikke med i bebygd areal.

§ 4.2.2

Maks. mønehøyde er kote 54.0 for B2. Nødvendig høyde på heishus kan tillates over husets gesims med inntil 1,5 meter. Det skal legges stor vekt på estetikk i bygningsutformingen.

§ 4.2.3

I område B2 skal det for hver boligenhet være minimum 1,5 parkeringsplasser. Minimum 3 plasser skal tilrettelegges for HC-parkering. Område merket FP1 og FP2 skal opparbeides med minimum 8 parkeringsplasser.

§ 4.2.4

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt terreng, bebyggelse, avkjørsler, utendørs parkeringsplasser, lekeareal og annet oppholdsareal. Lekeareal skal opparbeides innen de første boenheter tas i bruk.

§ 4.2.5

I område B2 skal ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense som vist i plankart. Rømningsstrapp tillates oppført inntil 1,2 meter utenfor byggegrense.

§ 5: Område B3 - B9:

§ 5.1

Områdene B3-B9 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og tomannsboliger. Områdene skal i alt gi plass til minimum 21 boliger (antall boliger over 60 m²), slik det er illustrert i planen. Tomtedelingen internt i hvert felt er veiledende, og kan foreslås annerledes i forbindelse med prosjektering av bebyggelsen. Av hensyn til utsikt fra bebyggelsen på B1 og B2 skal det være åpninger

i småhusbebyggelsen, som vist i planen. Maks. bebygd areal BYA er 40% i områdene B3-B7, og 60% i B8-B9.

§ 5.2

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 28 og 35 grader. Unntak gjelder for B8 og B9, som skal ha tak som er flate eller med skråning på maks 15%. Arker eller takopplett kan tillates på inntil 35 % av takets lengde. Takkanten (raftet) skal gå ubrutt forbi arker/opplett.

§ 5.3

Tillatt antall etasjer er påført plankartet. Maks. kotehøyde for ferdig gulv i 1. etg. er påført plankartet.

I B3, B5, B6 og B7 er tillatt gesimshøyde 3,80 m og tillatt mønehøyde 6,80 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg.

I B4 tillates det smale bygningskropper i 2 etasjer, når de veksler med 1 etasjes fløyer, som vist i planen. 2 etasjes fløy skal ikke ha utvendig bredde over 6 m. Tillatt gesimshøyde er 5,80 m og tillatt mønehøyde 7,8 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg..

I B8 og B9 blir bebyggelsen svært synlig i fjernvirkning. I utgangspunktet tillates bare bebyggelse i 1 etasje, men bygningsmyndigheten kan vurdere forslag om underetasje i drøfting av konkret prosjekt, dersom det etter bygningsmyndighetens skjønn kan gi et akseptabelt resultat.

§ 5.4

Byggegrenser mot sørvest gjelder alle typer bebyggelse. Mot vei gjelder byggegrense ikke for garasjer, som kan bygges inntil 1 m fra formålsgrense når utkjøring foregår langs veien, eller minst 6 m fra formålsgrense når garasjeport er vendt ut mot veien.

§ 5.5

Garasjer og bilplasser:

I områdene B3 til B9 skal det for hver bolig være plass til én bil i garasje eller carport, og en ekstra biloppstillingsplass, på egen grunn.

Plassering av garasje/carport og ekstra bilplass skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 5.6

Ved opparbeiding av tomtene skal det legges vekt på bevaring av naturterreng i området. Oppfylling på tomtene kan tillates på side mot vei, mens det på side mot sørvest bare tillates oppfylling av mindre deler av tomtene. Alle terrenngrop skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse. Under bygging bør det unngås å deponere masser på sørvestsiden av husene.

§ 6. Område B10, B11, B12 og B13:

§ 6.1

På tomtene B10, B11, B12 og B13 skal det bygges frittiliggende eneboliger, med én bolig på hver tomt, og tilhørende garasjer/uthus. Maks. bebygd areal BYA = 30 % på B10 og B11, og BYA = 30 % på B12 og B13.

§ 6.2

Tomtene ligger på utsatte steder i det framtidige sentrumsmiljøet, og bebyggelsen skal derfor ha forholdsvis mørke farger, fortrinnsvis jordfarger, for å dempe virkningen av husene.

§ 6.3

Bebyggelsen skal ha saltak. På B11, B12 og B13 skal bygningene ha torvtekkning, for å danne en gruppe sammen med eksisterende bolig ved bukta. Takvinkel på B11, B12 og B13 maks. 30 grader. På B11 kan det

vurderes andre takformer for å oppnå bedre terrengtilpassning. På B10 skal takvinkel være mellom 28 og 35 grader.

§ 6.4

Tillatt antall etasjer er påført plankartet. Maks. kotehøyde for ferdig gulv i 1. etg. er påført plankartet. Følgende maks. høyde for gesims/møne gjelder, regnet fra ferdig gulv i 1. etasje:

B10: 3,00 m / 6,00 m

B11: 3,20 m / 5,00 m

B12-B13: 3,80 m / 6,00 m

§ 6.5

Byggegrenser mot sør gjelder alle typer bebyggelse. Garasjer kan ellers plasseres inntil 1 m fra tomtegrense, og minst 6 m fra formålsgrense mot vei når garasjeport er vendt ut mot veien.

§ 6.6

Garasjer og bilplasser:

I områdene B10-B13 skal det for hver bolig være plass til to biler i garasje eller carport.

Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 6.7

Ved opparbeiding av tomtene skal det legges vekt på bevaring av naturterreng i området. Alle terrenginngrep skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

§ 6.8

For boligene B11 - B13 skal det i byggesaken tas særlige hensyn til landskapstilpassing, og det skal tilstrebes at de henvender seg mot vika sør for denne.

§ 7. Fellesbestemmelser for byggeområdene for boliger:

§ 7.1

Det settes krav om bebyggelsesplan for området B14

§ 7.2

Taktekking skal ha matt overflate. Det skal ikke brukes taktekking med sterkt avvikende farge-sjatteringer, som gir et spraglet utseende.

§ 7.3

Tomtene skal ikke gjerdes inn. Mot friområder og friluftsområder skal tomtegrenser markeres med beplantning (hekk eller grupper av busker). Beplantning skal være utført senest ett år etter at innflyttingstillatelse er gitt. Kravet om beplantning gjelder ikke der terrengform (bratte skrenter o.l.) gjør det unødvendig å markere skillet mellom privat tomt og område for fri ferdsel. Kravet om beplantning gjelder dessuten ikke for terrasschustomtene B1 og B2.

§ 7.4

Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nytt til lagring.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 8.

Område O1 skal nyttes til bygg for offentlig formål. Ny bebyggelse skal ha fasade mot gate i angitt byggetilnærming, fra østgrense og minst fram til nåværende gårdsvei.

§ 9.

Bygg kan oppføres i 2 etasjer. Mindre deler av bygning kan tillates oppført i 3 etasjer. Anlegget skal ha ordnet økonomiadkomst som ikke vender mot gate.

§ 10.

Bygningene skal ha skråtak, med tilstrekkelig fall for tekking med takstein. Deler av bygning kan ha flatt tak. Utforming av bebyggelsen skal planlegges i sammenheng med bevaringsområdet / parken omkring, slik at parken ikke får karakter av en trist "bakside" av bebyggelsen.

§ 11.

Område O2 skal være tomt for naust for skolebruk. Bygningen skal ha tilsvarende form som eksisterende naust, og kan ha inntil samme størrelse, men tillatt noe større lengde, inntil 10 m. Bygningen skal oppføres i tre.

BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL (SENTRUMSBEBYGGELSE)

§ 12.1

Det settes krav om bebyggelsesplan for følgende områder:

- K2, K3 og K4
- K5 og K6

§ 12.2

Rekkefølgebestemmelse: K5 og bryggemiljøet skal etableres minst 50% før de andre K-områdene.

§ 12.3

Kombinerte byggeformål er følgende for de enkelte kvartalene:

- K1: Forretning / kontor / allmennyttig formål
- K2: Forretning / kontor / bolig
- K3: Forretning / kontor / bolig
- K4: Forretning / kontor / bolig
- K5: Forretning / kontor / bevertning / overnatting / allmennyttig formål / bolig
- K6: Forretning / kontor / bevertning / overnatting / allmennyttig formål / bolig

§ 12.4

Areal på vestsiden av Vikaholmen reduseres til å omfatte det bratteste partiet mot sjøen beliggende mellom to markerte høyder. Mønehøyden på husene skal underordne seg bakenforliggende terreng. Området skal forbeholdes forretning/kontor/bevertning/overnatting/allmennyttig formål.

§ 13.

I K1 skal bygg oppføres i 1 etasje slik det er skrevet på plankartet,

§ 14.

Maks. bebygd areal BYA er 100 % innenfor byggegrenser og byggelinjer i kvartal K1, K2, K3 og K4. I kvartal K2, K3 og K4 skal bebyggelsen mot gate ha fasaden plassert i formålsgrense. Det samme gjelder i K1 på side mot hovedgate.

I Kvartal K5 er maks. BYA 90 % av arealet innenfor byggegrenser. Bebyggelsen på selve "Brygga" skal ha sprang i fasaden, og skal derfor ikke bygges flatt i formålsgrensen.

§ 15.

Bygningene skal ha skråtak, med tilstrekkelig fall og styrke for tekking med takstein. Anbefalt takvinkel er 35 grader, unntatt i K1 der bebyggelsen bør ha lavere takvinkel for ikke å hindre fjernutsikt fra øvre del av sentrum. Deler av bygning kan ha flatt tak. Taktekking skal ha malt overflate. Det skal ikke brukes taktekking med sterkt avvikende fargesjatteringer, som gir et spraglet utseende.

§ 16.

Maks tillatt gesimshøyde ved 1 etasje er 5,0 m, og tilsvarende mønehøyde 8,3 m, regnet fra ferdig gulv i 1. etg.. Maks tillatt gesimshøyde ved 2 etasjer er 8,2 m, og tilsvarende mønehøyde 11,5 m. Ved skrånende terreng kan høyde fra fortau til 1. etasjes gulv legges til med inntil 1 m.

Høyder på møne er samtidig begrenset av følgende kotehøyder:

I K1 er maks mønehøyde kote 26,5

I K2 er maks mønehøyde kote 27,0

I K3 er maks mønehøyde kote 26,0

I K4 er maks mønehøyde kote 26,0 på nordre halvdel av kvartalet, og kote 21,5 på søndre halvdel.

§ 17.

Hovedinngang skal vende mot gate. Det skal være egen økonomiadmkomst som ligger skjermet. Det tillates ikke varelevering fra hovedgate (Veg 1).

§ 18.

Forretningsarealer skal ha tilgjengelighet for rullestolbrukere.

§ 19.

Skilt og reklamebruk skal være tilpasset bygningens form og farge i størrelse og utforming.

§ 20.

Det tillates ikke utvendig lagring av søppel eller varer. Det kan dispenseres for "sesongvarer" som sommerblomster og juletrær.

§ 21.

Det kreves ikke parkering på eget areal for forretnings- og kontorformål i K1 og K2.

I K3, K4 og K5 kreves det 1 bilplass pr. 100 m² forretningsareal (bruksareal), og 1 pr. 50 m² kontorareal. For boligformål skal det være 1 bilplass pr. bolig. For eventuelle overnattingsbedrifter i K5-K6 vurderes krav til parkering i forbindelse med byggesak.

§ 22.

I område K5 tillates gjerdar, med høyde inntil 1,7 m. Gjerdene skal utføres i trematerialer, og stå i stil med utforming av bygningene.

§ 23.

Kulvert under fylling i K5:

Under fylling mot Vikaholmen skal det være kulvert som sikrer tilstrekkelig gjennomstrømming av vann til å holde vika ren.

§ 24.

Rekkefølgebestemmelse:

Utbyggingen av de nye sentrumskvartalene K2, K3, K4 og K5 skal begynne med anleggene ved sjøen. Det er en forutsetning for byggetillatelse på de andre kvartalene at bryggemiljøet i K5 først er etablert.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 25.

Gater, plasser og fortau skal utformes med bruk av fast belegg og markerte avslutninger. Det skal utarbeides en detaljert plan som viser forstøtningsmurer, plantninger og gate- og fortausbelegning.

§ 26.

Veiskråninger skal dekket med jord.

§ 27.

Område regulert til gjestehavn er bare til bruk for besøkende båter. Områdegrensene viser bare ytre grenser for tiltak. Detaljert plassering av moloer gjøres på et senere tidspunkt, etter nærmere faglig vurdering.

§ 28.

Molofyllinger skal på innsiden plastres med plane steiner på de delene som er synlige ved fjæra sjø.

OFFENTLIGE FRILANDER

§ 29.1

Frilandet F3, langs grensen mot eksisterende boliger på sørsiden av planområdet, er avsatt til vegetasjonsskjerm som skille mellom boligene og sentrumsområdet. Området skal plantes igjen med buskkratt som ikke tar fjernutsikt fra boligene.

§ 29.2

F3: For område veg på avløpsledning, i plankart framstilt som delvis veg og delvis frilande, og i komiteens vedtak sammenhengende veg, skal veg beholdes oppdelt som i plankart, men eksisterende veg kan bli liggende sammenhengende inntil det eventuelt blir problemer med den.

§ 30.

Turveger skal bl.a. gi forbindelse videre til "Gammelfyllan". De skal opparbeides som gruset sti med bredde ca 2 m, minste bredde 1,5 m, og utformes slik at den er egnet til å komme fram på med barnevogn og med motorisert rullestol.

SPECIALOMRÅDER

§ 31.

Spesialområde til bevaring av kulturminne:

Området omfatter et boplassområde fra forhistorisk tid. Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

De flate delene av området skal skjøttes som åpen grasmark, for å vise den historiske sammenhengen som boplassområde. Gjengroing skal hindres.

§ 32.

Spesialområde til bevaring av vegetasjon

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon av bjørketrær tas vare på, som et viktig grøntinnslag i sentrumsområdet og et minne om opprinnelig vegetasjon. Vegetasjonen markerer også parkdraget med det forhistoriske boplassområdet.

§ 33.

Område for kommunaltekniske anlegg:

I området ligger slamavskiller under bakken.

§ 34.

Naustområde N1:

Naustområdet er felles for boligene i planen. Nauststørrelse er max 32 m², tak utformes som saltak med takvinkel fra 35 – 45 grader. Fargevalget bør være tilnærmet det som har vært benyttet på naust i distriktet. Utforming av naustene må skje i samsvar med "veileder for byggeskikk og tradisjoner i kystsonen", utarbeidet av Hitra kommune. Naust skal bygges i rekke. Evt stiadkomst fra gangveg fastlegges i samarbeid med grunneier.

§ 35.

Naustområde N2:

Området omfatter eksisterende naust. Naustet kan ved behov erstattes med nytt naust med samme størrelse eller mindre og ihht utformingskravene for N1.

FELLESOMRÅDER

§ 36.

Felles lekeplass FL1 skal være felles for alle boligene i feltet (B1-B9).

Felles lekeplass FL2 skal være felles for boligene i B3-B9.

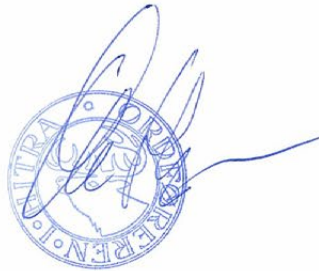
(For terrassehusene i B1 og B2 skal det dessuten opparbeides lekeareal på egen tomt)

§ 37.

Felles avkjørsel FA1 er felles for de boligene som har adkomst via den.

§ 38.

Felles parkeringsplass FP1 og FP2 skal være felles for alle småhustomtene (B3-B9), og skal bare benyttes til gjesteparkering. Felles garasjeplass ved B9 er felles for boligene i B9.



Vår Salgsrepresentant

Kristian Sørensen

ks@bonera.no

92 69 75 56