

bonera
eiendom

Vikatoppveien 58 A



Velkommen til
Vikatoppveien 58 A



Prospekt Vikatoppveien 58 A
Innholdsfortegnelse

Vikatoppveien 58 A	s. 6-7
Prospekt	s. 8-15
Plantegning leilighet	s. 16
Vedtekter	s. 17-24
Bruksrettsplan	s. 25
Ferdigattest	s. 26-27
Bestemmelser	s. 28-31
Plankart	s. 32



Kort om eiendommen

Vi har gleden av å presentere denne flotte og moderne leiligheten i Vikatoppveien 58 A. Leiligheten er en arealeffektiv 3-roms leilighet i 2.etasje. Leiligheten er godt egnet for et førstegangskjøp, samtidig som at det er et godt utleieobjekt som gir mulighet for gode leieinntekter

Sentrum ligger en spasertur unna og kan by på alle dagligdagse servicefunksjoner som barnehage, skole, kjøpesentra, lege, tannlege, svømmebasseng, bowling, idrettshall, idrettspark, hotell m.m. Gangavstand til flere caféer om du skulle ønske deg lunch eller middag. Skulle du få lyst på noe forfriskende er Hjorten hotell like ved. Kort fortalt så bor du med gangavstand til de fleste fasiliteter.

Ta kontakt for å avtale visning.
Velkommen til Fillan og Vikantoppen SmartBo!

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 laksefabrikken til Lerøy m.fl. Ca. 36 km. til Salmør 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, havsafari 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: Vikatoppveien 58A.
Matrikkel: Gnr. 92, Bnr. 69, Snr. 11 i Hitra kommune.

Tomt

Tomt på ca 1173,3 kvm. felleseid tomt. Tomten disponeres av seksjonssameierne enten i henhold til vedtatt seksjonering eller sameiets vedtekter.

Eierform

Eierseksjon.

Soverom

2 Soverom

BRA/P-rom

Bruksareal utgjør ca 64 kvm.

Etasje

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Felleskostnader

Beregnet til kr. 3.054,- for 2024 pr mnd.

Parkering

Det følger 1stk P-plass utvendig.

Felleskostnadene inkluderer:

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV/internett og individuelt strømforbruker ikke inkludert i felleskostnader, og faktureres direkte til hver enhet.

Det tas forbehold om 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 ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. 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. 2.950.000,-
- Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesum	kr. 73.750,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 545,-
= Sum totale omkostninger	kr. 3.024.840,-

Forretningsfører

Tobb Eiendomsforvaltning.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest 06.02.2023.

Kommunale avgifter/Formuesverdi

Kommunale avgifter fastsettes av Hitra Kommune. Kommunale avgifter som kjøper må påregne er bl.a. vannforbruk, renovasjon, avløp, m.m. Eiendommen har ifølge skatteetaten en formuesverdi for primærbolig på NOK 622.501,-

Reguleringsforhold

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan med bestemmelser «Del av Vikan Nord gnr/ bnr 92/1 m.fl. av 27.11.2015 med plan-ID 201508. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt grønnstruktur. Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 22.03.2016.
Planen erstatter delvis reguleringsplan for Vikan Nord vedtatt 01.09.2011.
Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 17.08.2020.
Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen ift. antall parkeringsplasser.
Kopi av reguleringsplan/igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også 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 mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Heftelser

1911/900129-1/63 UTSKIFTING

07.01.1911

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/300490-1/63 BESTEMMELSE OM VEG

30.05.1938

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1941/300236-1/63 BESTEMMELSE OM VEG

26.04.1941

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1948/301493-2/63 BESTEMMELSE OM VEG

15.12.1948

Rettighetshaver: KNR: 5056 GNR: 91 BNR: 15
Bestemmelse om beiterett
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/301409-1/63 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

10.12.1951

Rettighetshaver: Fillan Vassverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/301634-1/63 JORDSKIFTE

19.11.1958

Granskesøk
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/653-1/63 UTSKIFTING

04.03.1960

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/777-1/63 JORDSKIFTE

22.03.1961

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/990022-1/63 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

29.01.1974

Rettighetshaver: Sør-Trøndelag Kraftselskap
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/716448-7/200 **DIVERSE PÅTEGNING

27.08.2014

Overført fra gnr. 122 bnr. 1 til gnr. 122 bnr. 288

1976/1575-1/63 JORDSKIFTE

20.04.1976

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/5349-1/63 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

26.11.1997

Rettighetshaver: Trønder Energi
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/4426-1/63 ERKLÆRING/AVTALE

13.07.2005

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Hitra Vind AS
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/314498-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

10.04.2007

Rettighetshaver: Hitra kommune
Org. Nr: 938 772 924
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Gjelder boligområdene benevnt B1–B9 i reguleringsplan for Viken Nord.

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/139827–1/200 ERKLÆRING/AVTALE

17.02.2016

Rettighetshaver: Tensio TS AS

Org. Nr: 978 631 029

Rettigheter og plikter for bygging og drift av 66 kV kraftledning

Overført fra: KNR: 5056 GNR: 92 BNR: 69

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.

Velforening

Det er pliktig medlemskap Vikantoppen velforening som er etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Bod

Det medfølger 2. stk utvendige boder på henholdsvis 2,5 kvm per bod.

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 skjøtet 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 advokatfirmaet Håland DA v/ advokat Christian Kofoed-Steen før overtagelse. Selger dekker kostnaden ved oppgjør. Resterende kjøpesum med eventuelle tilvalg fratrullet 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/mærkterrasse. 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

Vikantoppen AS.

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 foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedlegg

- 1) Planteplaner.
- 2) Informasjon fra sameiet: Vedtekter og bruksrettsplan.
- 3) Kommunal informasjon: Ferdigattest og reguleringsplan.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VIKATOPPVEIEN

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

Sameiet består av 16 eierseksjoner på eiendommen gnr. 92, bnr. 69 i Hitra kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drive 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 seksjoneringsøknaden.

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

3 HEFTELSESFØRM 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.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

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.

Boligseksjonene 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.

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

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

4 PARKERING

Midlertidige eksklusive bruksretter til sameiets utvendige parkeringsplasser fremgår av vedlagte bruksrettsplan. Endring/bytte kan kun skje med tilslutning fra den enkelte rettighetshaver. Styret holder oversikt over bruksrettene og oppdaterer bruksrettsplanen ved evt. bytte av plasser.

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 tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

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

Seksjonseierne 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, skillevegger samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

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.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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. 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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 og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon 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, styremedlemmer, forretningsfører, revisor eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

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 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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, 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 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.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 4 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem for ett år.

Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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.

To styremedlemmer 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.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

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

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

12 FORSIKRING

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

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

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal 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 administrasjon; styrehonorar, forretningsfører, fellesmøter samt kostnader til driftsmateriell skal fordeles med lik andel pr. seksjon. Inngår sameiet kollektiv abonnement på tv/internett skal kostnader fordeles med lik andel pr. seksjon. 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 fellestilltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

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 unødige opphold.

14 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.

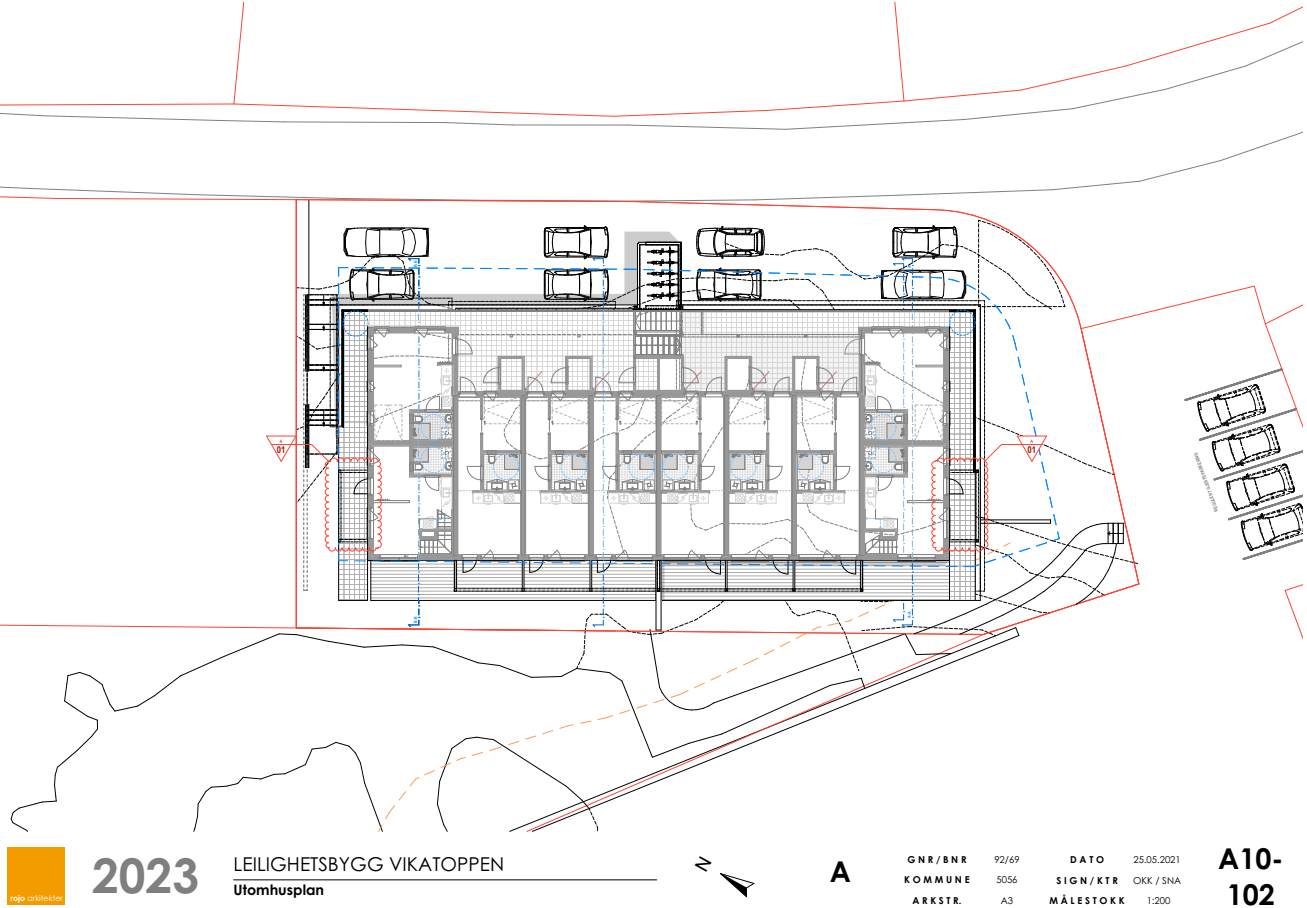
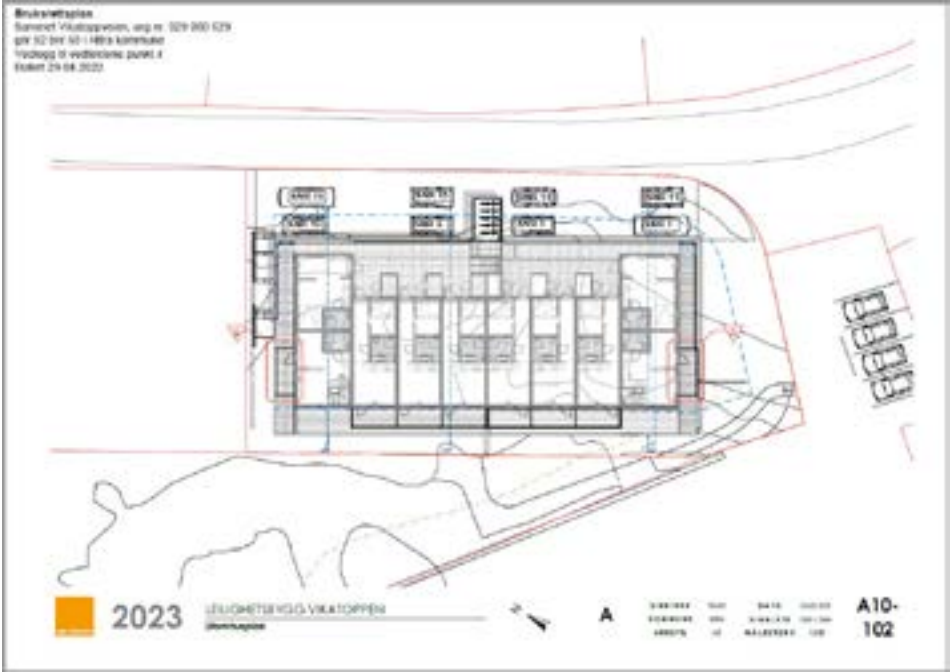
15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

Vedlegg 1



ROJO ARKITEKTER AS

Dyre Halses gate 18

7042 TRONDHEIM

Att.Erlend Sunde

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
06.02.2023		2022/2912-7/ 92/69	Svein Lagård

Saksnr: 32/23 D

Melding om delegert vedtak - Søknad om ferdigattest for oppføring av
blokkbebyggelse - Gnr. 92, bnr. 69

Eiendom: Gnr. 92, bnr. 69

Adresse: Vikantoppen 50

Tiltakshaver: Vikantoppen AS

Tiltaket gjelder: Ferdigattest for oppføring av blokkbebyggelse

Ferdigattest

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Hitra kommune ferdigattest for Oppføring av
nybygg samt parkeringsplass.

Grunnlag for behandlingen

Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 01.07.2022
samt avfallsplan datert 04.11.2022.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 17.08.2020 og endringsvedtak
gitt 22.10.2020, 12.03.2021, 06.01.2022. 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.

Solvor Sundet	Svein Lagård
Kommunalsjef PLM og VAR	

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

ROJO ARKITEKTER AS

Kopi til:

VIKANTOPPEN AS	Postboks 2026 Sentrum
----------------	-----------------------

DETALJREGULERING AV DEL AV VIKAN NORD, gnr 92 bnr 1 m.fl.
REGULERINGSBESTEMMELSER 22.03.2016.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.03.2016
 Dato for godkjenning av Hitra kommunestyre : 17.03.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen
 Arkitekt AS datert 27.11.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1-B7)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-3)
 - Annet vegareal/ tekniske anlegg (f_A1-2)
 - Parkering (f_P1-4)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (f_G1-3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Ved utbygging av delfelt skal det ved søknad om tiltak følge detaljert og kotesatt plan for hele delfeltet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, tilpasning til nabofelt, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og uteoppholdsareal.

3.2 Avfallshåndtering

Dersom avfallscontainere skal samlokaliseres, skal de for boliger med atkomst fra f_KV3 plasseres innen f_A2 og for boliger med atkomst fra Vikatoppvegen innen f_A1.

3.3 Vann- og avløpsplan

Sammen med søknad om tillatelse til bygging av nye boliger skal det foreligge vann- og avløpsplan for delområdet som omsøkes i henhold til prinsipplan som viser helhetsløsning for området.

§3.4 Leilighetsfordeling og utforming

Planområdet skal inneholde minimum 56 boenheter totalt. Boliger innen B1, B2, B3 og B4 skal oppføres med skråtak, saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Carporter og sportsboder tillates plassert inntil 0,5 m fra formålsgrense. Verandaer og balkonger tillates å krage ut inntil 2,0 m fra regulert formålsgrense. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kotehøyder satt i bestemmelser. Ved

skrå tak tillates monehøyde inntil 2,5 m over angitt gesimshøyde. Ved pulttak regnes høyeste gesims som mone.

§3.6 Fellesarealer

Alle fellesarealer med grønnstruktur er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

§4.1 Boligfelt B01

Innenfor felt B1 tillates rekkehus/ leilighetsbygg i to etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+52,5. Parkering skal dekkles på egen tomt med min. en p-plass pr. boenhet over 40 m². Bebyggelsen skal underdeles i min. to separate bygg med min. 5,0 m avstand. Eksakt plassering av mellomrom avklares i byggesak. Mellom byggene skal det opparbeides snarveg til felles lekeplass innen f_G2.

§4.2 Boligfelt B02

Innenfor felt B02 tillates rekkehus/leilighetsbygg i to etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+51,0. Parkering skal dekkles på egen tomt med min. en P-plass pr. boenhet. Dersom carport / garasje plasseres parallelt med atkomstveg tillates plassering inntil 2,0 m fra vegkant.

§4.3 Boligfelt B03

Innenfor felt B03 tillates rekkehus/leilighetsbygg i to etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+50,5. Parkering skal dekkles på egen tomt med min. en p-plass pr. boenhet. Vendehammer for personbil skal ivaretas innen feltet.

§4.4 Boligfelt B04

Innenfor felt B04 tillates rekkehus/leilighetsbygg i to etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+50,5. Parkering skal dekkles på egen tomt med min. en P-plass pr. boenhet. Vendehammer for personbil skal ivaretas innen feltet.

§4.5 Boligfelt / seniorboliger B05

Innenfor felt B05 tillates leilighetsbygg / seniorboliger i tre etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+41,0. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og areal på maksimalt 5 % av takflaten. Ved utbygging i 3 etasjer tillates en underdekning i parkering tilsvarende én etasje.

§4.6 Boligfelt / seniorboliger B06

Innenfor felt B06 tillates leilighetsbygg / seniorboliger i tre etasjer. I tillegg tillates parkeringskjeller under bygget. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+41,0. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og areal på maksimalt 5 % av takflaten. Ved utbygging i 3 etasjer må min. parkering tilsvarende en p-plass pr. boenhet for én etasje dekkles på egen tomt.

§4.7 Boligfelt / omsorgsboliger B07

Innenfor felt B07 tillates leilighetsbygg / omsorgsboliger i to etasjer. Maks kotehøyde c1 (gesimshøyde) = c+35,0. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og areal på maksimalt 5 % av takflaten. Parkering skal dekkes på egen tomt med min. 1,2 P-plasser pr. boenhet.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

Felles atkomstveger er felles for alle boenheter innen planområdet. f_KV1 og f_KV2 er atkomst for lekeplass innen f_G2.

§5.2 Parkering

f_P1 og f_P2 skal til sammen opparbeides med 10 gjesteplasser. Parkering innen f_P1 og f_P2 er felles for beboere innen B1-B4.
f_P3 og f_P4 skal til sammen opparbeides med 18 parkeringsplasser for beboere og 4 gjesteplasser. Parkering innen f_P3 og f_P4 er felles for beboere innen B5-B6.

§6 GRØNNSTRUKTUR

Innen f_G1 skal det opparbeides lekeplass. Arealet skal utformes med tanke på lek for barn i skolealder.

Innen f_G2 skal det opparbeides lekeareal på min. 100 m2 tilpasset mindre barn med sitteplass for voksne. Lekeareal skal være tilgjengelig der dette er terrengmessig mulig.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§9.1 Grønnstruktur.

Felles lekeplasser innen grønnstruktur f_G1 og f_G2 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

§9.2 Sti

Sti fra vendehammer nedre del og opp mellom felt B02 og B03 til f_KV1 på øvre del skal opparbeides før første brukstillatelse innen B02 og B03 kan gis. Det tillates offentlig adgang til friområde via f_G1. Det skal etableres sti gjennom f_G1 til eiendomsgrense, slik at atkomst til friområde sikres.

§9.3 Støy og støv i anleggsfasen

Omgivelsene skal beskyttes mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

§9.4 Grunnforhold

Det settes krav til innsending av dokumentasjon av grunnforhold ved innsending av

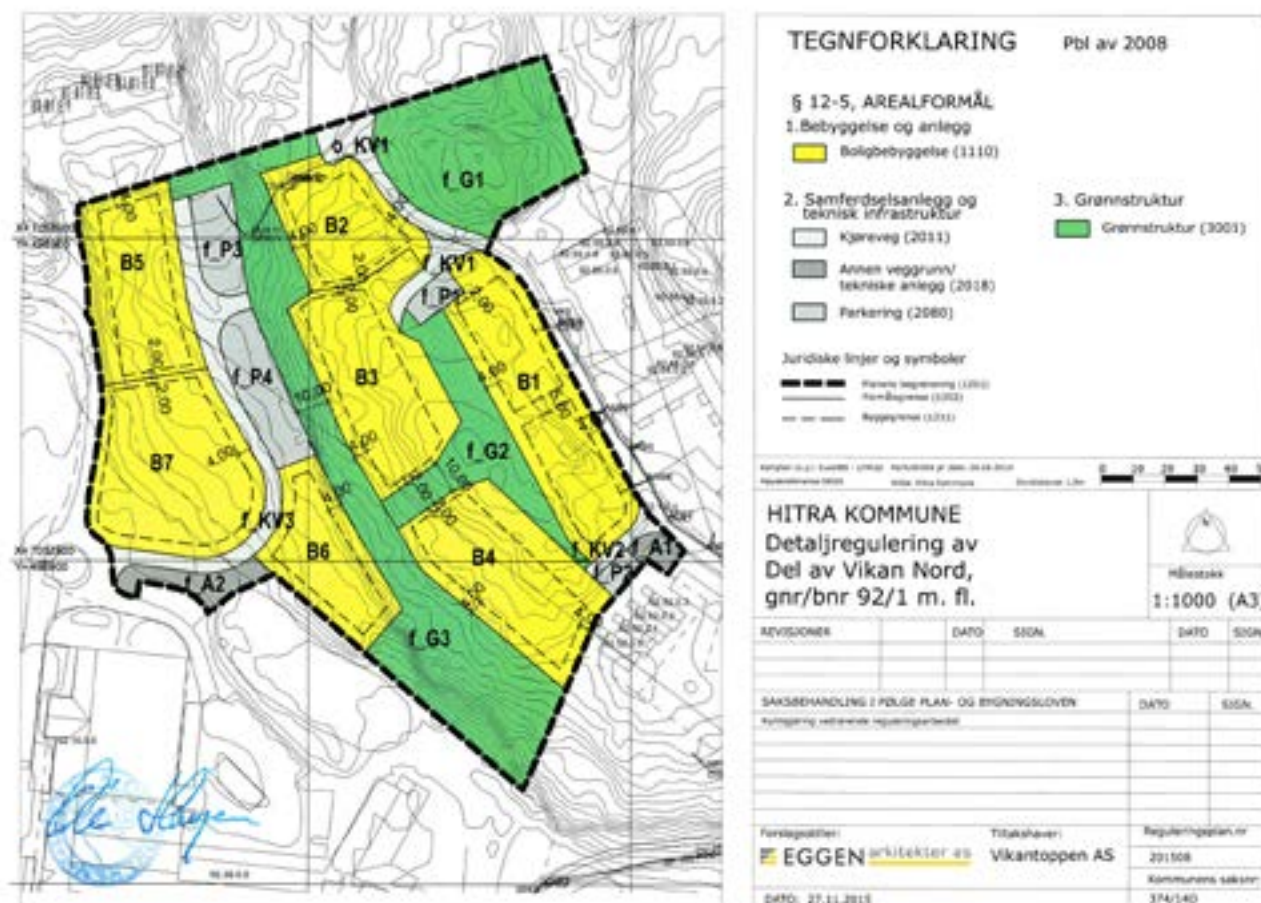


søknad om igangsettingstillatelse for delfelt B7

§9.5 Kulturminne

Det tillates ingen form for inngrep i fornminnet (jfr. Kml §3). Lokaliteten skal sikres med bånd i anleggsperioden.





Vår salgsrepresentant

Kristian Sørensen

ks@bonera.no

Tlf: 92 69 75 56