

SALGSPROSPEKT

BK3 Horisont – Hatlebakken Nedregård

6 prosjekterte selveierleiligheter.



Illustrasjoner og avvik

Illustrasjoner, 3D-visualiseringer og perspektivtegninger er ment å gi et inntrykk av prosjektets utforming og kvaliteter. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene kan avvike fra den endelige leveransen når det gjelder blant annet materialvalg, farger, detaljer, terrengtilpasninger, beplantning, grøft og gangvei, møblering og øvrig utstyr.

Møbler, interiør og andre elementer som er vist på illustrasjonene, inngår ikke i leveransen med mindre dette fremgår av leveransebeskrivelsen.

Endelig leveranse fremgår av prospekt med tilhørende leveransebeskrivelse og tegninger. Eventuelle endringer skal være innenfor rammene av bustadoppføringslova og inngått avtale.

1. Velkommen til BK3 Horisont

Moderne leiligheter i naturskjønne omgivelser på Hatlebakken Nedregård

Velkommen til BK3 Horisont – et nytt og spennende boligprosjekt på Hatlebakken Nedregård i Elnesvågen. Her planlegges seks moderne selveierleiligheter i et attraktivt boligområde, med nærhet til både natur, fjord og fjell.

BK3 Horisont blir en del av utviklingen på Hatlebakken Nedregård, hvor det legges til rette for et godt bomiljø med nye boliger i naturskjønne omgivelser. Her kan du nyte en rolig hverdag, samtidig som du har kort vei til servicetilbudene i Elnesvågen og regionen rundt.

En enklere hverdag – i flotte omgivelser

På Hatlebakken Nedregård bor du med naturen tett på, samtidig som du har tilgang til hverdagens nødvendigheter. Området gir gode muligheter for friluftsliv og naturopplevelser gjennom hele året.

I dette salgsprospektet finner du nærmere informasjon om leilighetene, planløsninger, kvaliteter, leveranser og betingelser for kjøpet.

Velkommen til Horisont – kanskje ditt neste hjem!

Prosjektfakta	6-mannsbolig
Utbygger	Solid Boliger AS
Eiendom	Gnr./bnr. 45/207. 1579 Hustadvika kommune
Prosjektets benevnelse	Hatlebakken Nedregård, BK3 Horisont
Eierform	Selveier – seksjonering pågår
Byggesak	Rammetillatelse innvilget 06.08.2026
Salg	Fastpris + omkostninger
Oppgjørshåndtering	Eiendomsmegler 1
Prospektversjon	1





2. Beliggenhet og nærmiljø

TOMTEAREAL

Felles eiet tomt på 1944m².

BELIGGENHET

Leilighetene befinner seg sørvest for Elnesvågen sentrum. Det er kort vei til et variert tilbud av butikker og tjenester med blant annet dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, frisør, øvrige handelsvirksomheter og kommunale tjenester.

I sentrum ligger også Hustadvika rådhus, bibliotek- og kulturtilbud samt andre offentlige og private servicetilbud.

Elnesvågen har flere skole- og barnehage tilbud. I området finnes blant annet Haukås skole, Fræna ungdomsskule og Hustadvika vidaregående skole.

Det finnes også flere barnehager i Elnesvågen.

FRITID OG NATUROPPLEVELSER

Hustadvika er kjent for sin varierte natur med fjord, fjell og kystlandskap. Fra Elnesvågen er det tilgang til tur- og friluftsområder som gir muligheter for aktiviteter gjennom hele året.

Området byr på muligheter for både fjellturer, turer i nærområdet og aktiviteter ved sjøen.

ADKOMST OG KOMMUNIKASJON

Adkomst til prosjektområdet skjer via Nedre Haukåsvegen. Følg FV 663 til Elnesvågen, ved rådhuset tar du avkjørsel i rundkjøring ned mot sjøen.

Det finnes kollektivtransporttilbud i Elnesvågen, med bussforbindelser til omkringliggende områder, blant annet Bud og Molde.

3. Prosjektbeskrivelse

Leilighetene planlegges med fokus på funksjonelle planløsninger, moderne kvaliteter og gode løsninger for en komfortabel hverdag. Målet er å skape attraktive boliger som passer både for deg som ønsker å etablere deg, og for deg som ønsker en enklere hverdag med mindre vedlikehold.

Ved å kjøpe en helt ny leilighet får du muligheten til å flytte inn i en moderne bolig bygget etter dagens tekniske krav, med nye materialer og løsninger tilpasset fremtidens behov.

FAKTA

- 6 selveierenheter fordelt over 2 etasjer.
- Trappefri adkomst inn til alle leiligheter.
- Innvendig fellesareal for tilgang til enhet 102 og 103
- Utgang til terrasser og balkonger
- Sportsboder medfølger handelen

INNHold I LEILIGHETER

4-romsleilighet

3 soverom, entre, bad/teknisk rom, kjøkken og stue med utgang til balkong

3-romsleilighet

2 soverom, entre, bad/teknisk rom, kjøkken og stue med utgang til balkong/terrasse

2-romsleiligheter

1 soverom, entre, bad/teknisk rom, kjøkken og stue med utgang til terrasse på grunn eller veranda.

BYGGESTART/FERDIGSTILLELSE

Tidligst byggestart blir vinter 2026 / vår 2027, forutsatt at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Byggetid er estimert til 12-14 mnd etter sletting av forbehold.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om realisering og igangsetting av prosjektet:

- At minimum 4 av prosjektets 6 leiligheter er solgt.
- At tilfredsstillende finansiering av prosjektet er på plass.

Frist for avklaring av ovennevnte forbehold er satt til **01.05.2027**.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet. Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert. Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist.

FORBEHOLD OM PROSJEKTERING OG UTFØRELSE

- Det tas forbehold om mindre endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljprosjektering av arkitekt etc. Dette kan innebære endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger samt nødvendige tilpasninger etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres. Endringene skal ikke redusere byggets etter boenhetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Skulle det bli nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer utover det som er nevnt ovenfor, plikter utbygger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.
- Det tas forbehold om endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Det tas forbehold om at planskisser, 3D-tegninger etc. kun er ment som illustrasjoner, og at det kan være avvik fra faktisk leveranse, både når det gjelder standard og utstyr, utsikt og utsyn samt bygningsmessige avvik.
- Det tas forbehold om at oppgitt areal kan avvike noe fra faktisk størrelse, endelige tall foreligger først når leilighetene står ferdige.
- Seksjonering er en forutsetning for handelen. Det tas forbehold om at seksjonering godkjennes av kommunen og blir tinglyst hos Statens kartverk.
- Selger forbeholder seg retten til å leie ut, samt endre priser og kjøpsvilkår på usolgte boenheter.
- Selger forbeholder seg retten til å transportere kontrakten til egnet entreprenør.
- Selger forbeholder seg retten til å nekte videresalg av solgte enheter før prosjektet er ferdigstilt og boenhetene overtatt og overskjøtet.

4. Boligoversikt og prisliste og omkostninger

Arealbetegnelse	Hva inngår?
BRA-i	Innvendig bruksareal i selve leiligheten
BRA-e	Ekstern sportsbod
BRA totalt	BRA-i + BRA-e
TBA	Åpen balkong eller terrasse

Bolignr.	Etasje	Antall soverom	BRA-i	BRA-e	BRA totalt	TBA	Pris
101	1	2	83,2 m ²	5 m ²	88,2 m²	18,2 m ²	4 750 000 kr
102	1	1	65,9 m ²	5 m ²	70,9 m²	13,1 m ²	3 900 000 kr
103	1	2	59,6 m ²	5 m ²	64,6 m²	16,5 m ²	3 750 000 kr
201	2	3	82,2 m ²	5,2 m ²	87,4 m²	20,4 m ²	5 250 000 kr
202	2	2	71,6 m ²	5,2 m ²	76,8 m²	9,4 m ²	4 600 000 kr
203	2	2	72,6 m ²	5,1 m ²	77,7 m²	13 m ²	4 700 000 kr

Utvendig sportsbod til hver leilighet er inkludert i pris.

Eventuell carport eller garasje kommer i tillegg, og kan bestilles som tilvalg.

Totalpris inkludert omkostninger

Bolignr.	Etasje	Pris	Omkostninger	Totalpris
101	1	4 750 000 kr	34 774 kr	4 784 774 kr
102	1	3 900 000 kr	30 127 kr	3 930 127 kr
103	1	3 750 000 kr	27 578 kr	3 777 578 kr
201	2	5 250 000 kr	34 258 kr	5 284 258 kr
202	2	4 600 000 kr	31 676 kr	4 631 676 kr
203	2	4 700 000 kr	31 934 kr	4 731 934 kr

Vi tar forbehold om endring i kommunale gebyrer.

BESKRIVELSE AV OMKOSTNINGER

- Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi
- Tinglysningsgebyr skjøte og pantedokument
- I tillegg kommer omkostninger til etablering av sameie og fradeling som tilfaller selger
- Startkapital til sameie kr 10 000,-

5. Utomhus

Se vedlagte situasjonsplan med dato 01.10.26 / revisjon C.

Ved eventuell reseksjonering oppdateres situasjonsplan.

UTOMHUS

- Det er avsatt plass i situasjonsplan til avfallshåndtering.
- Området er i lett skrånet terreng, opparbeidet med nødvendige støttemurer.
- Adkomstveier og parkering vil bli asfaltert.
- Grøntområder vil bli isådd.
- Ferdigstilling av grøntområder kan være sesongavhengig, og anses ikke som en mangel ved overtagelse.
- Illustrasjoner av utomhusområde viser avvik: Langs tomtegrense inn mot tomt er det grøftekant, ikke gangvei. Det er også en smalere innkjørsel på østlig innkjøring enn illustrasjon viser.

6. Bygg, tekniske løsninger og leveransebeskrivelse

BYGGTEKNISK FORSKRIFT TEK-17

6-mannsboligen oppføres i henhold til gjeldende tekniske krav i byggt teknisk forskrift (TEK17).

Bygget prosjekteres og utføres med løsninger som ivaretar forskriftens krav til blant annet konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, lydforhold, inneklimate, ventilasjon og energieffektivitet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer i materialvalg, produkter og tekniske løsninger dersom dette er påkrevd av byggt tekniske, konstruksjonsmessige eller andre saklige forhold. Eventuelle endringer skal utføres med materialer og løsninger av tilsvarende eller bedre kvalitet og skal ikke medføre vesentlige endringer i boligens standard, funksjonalitet eller verdi. Endringene skal være innenfor rammene av bustadoppføringslova.

Dersom det er avvik mellom tegninger, illustrasjoner og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelse som er gjeldende.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Se vedlagte leveransebeskrivelsen er en del av salgs- og kontraktsgrunnlaget for prosjektet.

Leveransebeskrivelse gir en nærmere oversikt over byggets utvendige og innvendige kvaliteter, materialvalg, tekniske installasjoner og hva som inngår i leveransen av den enkelte leilighet.

7. Tilvalgsmuligheter

Kjøper gis anledning til å gjøre individuelle tilvalg og tilpasninger innenfor prosjektets rammer og de valgmulighetene utbygger tilbyr. Muligheten for tilvalg vil avhenge av hvor langt byggeprosessen har kommet på tidspunktet for kjøpet. Etter hvert som byggearbeidene tiltar, vil enkelte tilvalg ikke lenger være mulige av hensyn til bestillingsfrister, fremdrift og teknisk utførelse. Tilvalg og eventuelle merkostnader skal avtales skriftlig med utbygger før bestilling. Alle tilvalg og endringer må være teknisk gjennomførbare og forenlige med prosjektets fremdrift og gjeldende forskriftskrav.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som:

- Ikke står i sammenheng med den ytelsen som er avtalt
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra avtalt ytelse
- vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet (f. eks arbeider som berører rammetillatelsen eller hindrer rasjonell fremdrift)
- som vil endre vederlaget med 15 % eller mer

Egenleveranser i prosjektet aksepteres ikke. Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette.

Selger kan kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid etter nærmere vilkår, jf. Buofl § 42. Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet, kan selger kreve forlengelse av frister etter buofl § 11. Melding om dette må gis uten ugrunnet opphold etter at selger har blitt oppmerksom på omstendighetene som gir grunnlag for fristforlengelse.

8. Eierseksjonssameiet

Boligene selges som selveierleiligheter, og er organisert som et eierseksjonssameie bestående av 6-mannsbolig, totalt 6 eierseksjoner i BK3 Horisont Boligsameie.

Sameiet er under etablering.

- Se vedlagte utkast til vedtekter
- Når seksjoneringen er godkjent, vil hver leilighet har fått tildelt eget seksjonsnummer.

Kjøpers rettigheter som sameier følger av eierseksjonsloven, tilhørende forskrifter og sameiets vedtekter. Ingen kan som utgangspunkt erverve mer enn to seksjoner i sameiet. For felles ansvar og forpliktelser hefter hver sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det følger av eierseksjonsloven § 31 at sameiet har panterett i hver seksjon (for krav som følger av sameieforholdet) med inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp. Sameiet kan vedtektsfeste større pant gjennom vedtektene, men dette må tinglyses for å oppnå rettsvern, jf eierseksjonsloven § 31. Hvis en sameier tross advarsel vesentlig misligholder pliktene sine, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne.

Selger kan på vegne av sameiet inngå bindende avtale med forretningsfører om å ta hånd om driften av sameiet, med en varighet frem til første ordinære årsmøte etter innflytting. For BK3 Horisont

er Mobo engasjert som forretningsfører av sameiet. Valg av nytt styre gjøres på årsmøte. På årsmøte gjennomgås også vedtekter og husordensregler, i tillegg til å eventuelt vedta endringer i fellesutgifter.

PARKERING

- Parkeringsplasser seksjoneres som tilleggsareal til den enkelte enhet, eller som en eksklusiv bruksrett
- Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

SPORTSBODER

- Boder seksjoneres som tilleggsareal til leiligheter.
- Selger forbeholder seg retten til å fordele disse.

FELLESAREAL

- Fellesarealer er alt på tomteområdet som ikke er seksjonert som tilleggsareal til den enkelte enhet, eller som er gitt eksklusiv bruksrett

LEKEPLASS

BK3 har bruksrett til lekeplass f_LEK2. Se utkast til vedtekter.

9. Realsameie

Det er fradelt areal for realsameie i planområdet Hatlebakken Nedregård. Alle seksjonseiere på Hatlebakken Nedregård får en eierandel i realsameiet.

Realsameiet er under opprettelse. Fellesareal som inngår i realsameie med ansvar for drift og vedlikehold (se vedlagt organisasjonsplan). Elinett har avtale for drift og vedlikehold av trafostasjon.

- *Felles grønt (f_LEK1 og f_FL1), felles parkering (f_P1), felles turvei (f_TV1) og energi/trafo (EA2)*

10. Felleskostnader

Endelige felleskostnader foreligger ved opprettelse av sameie. Felleskostnader stipuleres til mellom 25 og 30 kr per m². Endringer kan forekomme.

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

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og startkapital på usolgte enheter.

Alle utgifter som ikke kan knyttes til den enkelte seksjon, inngår normalt i fellesutgiftene. Størrelsen på fellesutgiftene fastsettes av generalforsamling/årsmøte i sameiet og fordeles etter eierbrøk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal.

Budsjett vil bli utarbeidet av Mobo og basert på erfaringstall for lignende sameier.

Felleskostnader beregnes fra overtagelsesdato og faktureres til den enkelte seksjonseier via Mobo.

Felleskostnader dekker blant annet avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, installasjon og drift av fiber (TV og internettpakke er ikke inkludert og bestilles etter eget behov), forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, avsetning til realsameie, og andre driftskostnader. Kjøper tegner selv innboforsikring.

LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til fellesutgifter kommer utgifter til innboforsikring, strøm og lignende.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke medtatt i felleskostnadene.

Hustadvika kommune har eiendomsskatt, men har fritak for eiendomsskatt i 3 år fra ferdigstilling. Kontakt Hustadvika kommune for mer informasjon angående kommunale avgifter og Skatteetaten for mer informasjon angående fremtidig eiendomsskatt.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse.
Se kalkulator på skatteetaten.no.

ENERGIATTEST

Når boligen er ferdigstilt, er selger ansvarlig for å innhente obligatorisk energiattest for hver boenhet. Energiattesten angir hvor energieffektiv en bolig er gjennom å fastsette et energimerke innenfor en karakterskala fra A (høyest) til G (lavest). Hvis selger ikke får utarbeidet energiattest av eget tiltak eller etter skriftlig anmodning fra kjøper, kan kjøper innen ett år (etter avtaleinngåelsen) få laget energiattest for selgers regning. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

VEG/VANN/KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig/privat veg, i henhold til vedlagte situasjonsplan. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

11. Kjøpsprosess – fastpris

Kontaktperson hos utbygger og visnings-/møteopplegg:

- Cathrine Sæternes
928 37 354
Cathrine@solidboliger.no

Slik leveres skriftlig kjøpetilbud:

- Benytt budskjema vedlagt i dette prospektet
- Skriftlig kjøpetilbud er gyldig med signert budskjema og legitimasjon vedlagt.
- Budskjema sendes på epost til kontaktperson for utbygger: cathrine@solidboliger.no

Tildelingsprinsipp ved flere interessenter

- Førstemann-til-mølla
- Bud under fastpris aksepteres ikke
- Avtalen er bindende når aksept er mottatt kjøper

Kjøpekontrakt

Eiendomsmegler 1 av Molde er engasjert av utbygger for å håndtere kjøpekontrakt og innhente signering av kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt sendes ut til begge parter ca 14 dager etter at bindende avtale er gjort.

Betaling

Kjøper sørger for at oppgjøret for leiligheten i tillegg til omkostninger og eventuelle tilvalg i overensstemmelse med selger er overført til meglers oppgjørskonto senest 2 dager før overtagelse av leiligheten. Det er ingen forskuddsbetaling ved kontraktssignering.

12. Kontraktsvilkår etter bustadoppføringslova

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Kjøp i dette prosjektet reguleres av bustadoppføringslova der kjøper er forbruker. Etter at boligene er ferdigstilte selges de etter avhendingsloven til både forbrukere og næringsdrivende.

GARANTI

Etter buofl § 12 plikter selger å stille bankgaranti på 3 % av hele kjøpesummen som sikkerhet for oppfyllelse av sin del av avtalen frem til overtakelse. Beløpet økes etter overtakelsen til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem – år etter overtakelsen, jf. buofl § 12 tredje ledd. Plikten til å stille garanti gjelder når selger har trukket sine forbehold. Selger skal stille garantien før byggestart tar til. Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, som nevnt ovenfor under betalingsbetingelser. Dette innebærer at kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen og omkostninger inntil garanti er stilt.

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdifikret av utbygger, som forplikter seg til å holde bygningene forsikret frem til overtakelse. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets felles bygningsforsikring. Kjøper må selv ta hånd om innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FERDIGATTEST

Boligen kan ikke lovlig tas i bruk uten at det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Dersom slik tillatelse ikke foreligger, har kjøper ingen plikt til å utbetale noen del av kjøpesummen med omkostninger uten at selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 47 for det beløpet som innbetales.

Dersom det avtales overtakelse og overskjøting mot midlertidig brukstillatelse, f. eks hvis det gjenstår arbeid på uteområde som skal ferdigstilles av utbygger på et senere tidspunkt, har kjøper rett til å holde tilbake tilstrekkelig vederlag som sikkerhet for selgers oppfyllelse, jf bustadoppføringslova § 31.

En midlertidig brukstillatelse vil som utgangspunkt innebære at boligen ikke lovlig kan benyttes etter fristens utløp med mindre de gjenstående arbeider er utført. Dersom det er avtalt at overtakelse kan gjennomføres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, kan konsekvensen være at kjøper overtar risikoen for at ferdigattest senere ikke gis, at retten til dagmulkt bortfaller etc. Se nærmere om dette under punktet overtakelse i dette salgsprospekt.

OPPGJØR

Oppgjør foretas av autorisert eiendomsmegler. Avtale mellom utbygger og oppgjørsansvarlig inngås før signering av kjøpekontrakt. Det vil bli samme oppgjørsansvarlig for alle leilighetene.

OVERTAKELSE

Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning, hvor kjøper får mulighet til en grundig gjennomgang av salgsobjektet, gjerne med bistand av fagkyndig. Endelig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling som sendes ut senest 4 uker før overtakelse gjennomføres, jf buofl § 15. Det kan bli aktuelt med overtakelse mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelsen går risikoen for boligen over fra selger til kjøper, eventuelt krav på dagmulkt opphører, reklamasjonsfristen starter å løpe og selger får krav på sluttoppgjør på nærmere vilkår.

Overtakelsesprotokoll signeres av begge parter som bekreftelse på at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne gjennomføres er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på klientkonto.

Kjøper kan nekte å overta boligen dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn for dette, men det gjøres oppmerksom på at vurderingen er kjøpers risiko, og at urettmessig nekting av overtakelse kan utløse krav fra selger som nevnt under punktet forsinket betaling i dette salgsprospekt.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om det fortsatt foregår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta leiligheten selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsoverføring ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Dette innebærer at boligen vil kunne ha behov for lett rengjøring før innflytting, grunnet byggestøv etc.

Rundt ett år etter overtakelsen, har hver av partene anledning til å kreve befaring av eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16 første ledd. Hvis kjøper ikke medvirker til slik befaring etter krav fra entreprenør, følger det av § 16 annet ledd at regelen i bustad- oppføringslova § 30 tredje ledd om at mangler som ble eller burde ha blitt oppdaget ved slik befaring må gjøres gjeldende av kjøper så snart som mulig, likevel gjelder.

FELLESAREALER/UTEAREALER

Overtakelse av felles- og utearealer gjennomføres av selger og sameiet når alt er ferdigstilt. Sameie og overtakelse av boenhetene kan skje i forkant av dette. Hvis fellesarealer/utearealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av disse, f. eks fordi arbeidet er sesongavhengig, bør det avtales et beløp som skal deponeres på klientkonto som sikkerhet for ferdigstilling. Slik avtale må avtales skriftlig mellom selger og sameiets styreformann, og overleveres før oppgjør.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utearealer ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av den enkelte boenhet, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper anbefales og oppfordres til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

FORSINKET BETALING

Kjøper er forpliktet til å overholde de betalingsfrister som kommer frem av kontrakt og salgsprospekt med vedlegg. Dette gjelder også frister for eventuelle forskuddsinnbetalinger og endrings- og tilleggsarbeider.

Ved forsinkelser fra forbrukers side kan selger etter nærmere bestemmelser:

- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. buofl § 56
- Heve avtalen og kreve erstatning, jf. buofl § 57
- Kreve renter og erstatning for rentetap, jf. buofl § 59

Ved forsinket betaling kan utbygger kreve renter og erstatning for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m (forsinkelsesrenteloven). I disse tilfellene kan utbygger nekte kjøper å overta boligen inntil betaling skjer.

Det gjøres oppmerksom på at forsinkelsesrenter påløper for hele kontraktssummen frem til fullstendig oppgjør, inklusive omkostninger, er godskrevet på klientkonto. Dette gjelder også for de tilfeller der deler av oppgjøret er innbetalt rettidig. Forsinkelsesrenter regnes fra forfallstidspunkt/overtakelse og frem til fullt oppgjør er innbetalt. Kjøper godskrives for innskuddsrenter for den del av oppgjøret som er innbetalt til klientkonto.

Dersom kjøper ikke har innbetalt oppgjøret innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, regnes dette som vesentlig avtalebrudd, og selger kan, med 10 dagers varsel, heve kjøpet og videreselge eiendommen. Kjøper plikter i slike tilfeller å erstatte selgers økonomiske tap etter buofl § 58. Der avtale omfatter rett til grunn, har forbruker ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen. Det er i visse tilfelle mulighet for deponering av omtvistet beløp etter bestemmelsen i bustadoppføringslova § 49. Det vises for øvrig til punktet om garanti ovenfor, hvor det fremgår at kjøper ikke plikter å innbetale noen del av kjøpesummen før gyldig garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger.

TILLEGGSVEDERLAG

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag etter regler om endringer og tilleggsarbeid i bustadoppføringslova § 9 jf § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, jf bustadoppføringslova § 43.

FORSINKET LEVERING

Ytelsen fra selger er forsinket dersom overtakelse ikke kan skje til den tid kjøper har rett til å kreve det etter bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Som nevnt ovenfor kan selger i visse tilfelle ha rett til forlengelse av frister, og det er i disse tilfellene ikke forsinket levering selv om selger ikke leverer til avtalt overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor ta høyde for dette med tanke på salg av egen bolig. Det gjøres oppmerksom på at selger kan ha rett til tilleggsfrist for levering etter reglene i bustadoppføringslova uten at kjøper har krav som følge av dette.

Det følger av lovens § 11 at forsinkelser som skyldes kjøpers tilvalg og endringer, force majeure, streik o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse uten at kjøper har rett til kompensasjon, og kjøper er kjent med og aksepterer dette. Ved forsinket levering kan kjøper kreve dagmulkt etter bustad- oppføringslova § 18. Dersom forsinkelsen er vesentlig, kan kjøper på visse vilkår heve avtalen.

DAGMULKT

Hvis overtakelse ikke kan skje til den tid kjøper har rett til å kreve etter bustadoppføringslova §§ 10 og 11, kan kjøper ha krav på dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. Dagmulkten skal være 0,75 promille av det samlede vederlaget når avtalen omfatter rett til tomt. Dagmulkt kan kreves i inntil 100 dager. Hvis dagmulkten ikke dekker det tap kjøper lider som følge av forsinkelsen, kan differansen kreves dekket som erstatning etter bustadoppføringslova § 19. Oversittelse av antatt overtakelsestidspunkt vil ikke nødvendigvis gi rett til dagmulkt, jf ovenfor om bl.a endringer og tilleggsarbeid som gir selger krav på forlengelse av frister.

For de tilfellene utbygger ikke har forpliktet seg til et fast overtakelsestidspunkt ved avtaleinngåelsen, vil oversittelse av antatt overtakelsestidspunkt ikke nødvendigvis gi rett til dagmulkt. Kjøper har heller ikke rett til dagmulkt dersom boligen kan overtas og tas i bruk, selv om det gjenstår mindre arbeider. Det forutsettes likevel at det ved overtakelse foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Velger kjøper å overta bolig hvor det gjenstår arbeider, kan kjøper ikke kreve dagmulkt for tiden fra overtakelse og frem til ferdigstillelse. Hvis kjøpers krav ikke er omtvistet, kan kjøper kreve fradrag for krav på dagmulkt i kjøpesummen. Er kravet på dagmulkt omtvistet, kan kjøper med befriende virkning deponere det omtvistede beløpet på deponeringskonto, jf buofl § 49.

TILBAKEHOLDSRETT

Hvis det på overtakelsestidspunktet er gjenstående arbeider på eiendommen, kan kjøper ha rett til å holde tilbake tilstrekkelig vederlag som sikkerhet for selgers oppfyllelse, jf bustadoppføringslova §§ 24 og 31. Det er viktig at man ikke holder tilbake mer enn nødvendig for å sikre at kravet dekkes.

Kjøper har råderett over kjøpesummen frem til overtakelse, og kan instruere oppgjørsansvarlig å tilbakeholde hele/deler av kjøpesummen frem til overtakelsen er gjennomført. Hvis skjøte tinglyses på et senere tidspunkt enn overtakelse, har kjøper råderetten i behold helt frem til tinglyst skjøte.

Hvis kjøper oppdager mangler mens tilbakeholdsretten er i behold, kan denne benyttes for å sikre kravet. Kjøper vil i så tilfelle ha § 12-garanti som sikkerhet i tillegg til det tilbakeholdte beløp. Det kan

ikke gyldig avtales at kjøpers rett til å holde tilbake (deler av) kjøpesummen skal begrenses eller bortfalle, jf buofl § 3. Se også punktet om overtakelse i salgsprospektet.

AVBESTILLING

Forbrukerkjøper kan avbestille ytelsen eller deler av den før overtakelse etter bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det gjøres oppmerksom på at kjøper vil bli ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, og at selger kan kreve vederlag for utført arbeid. Bestilte endrings- og tilleggs- arbeider betales i sin helhet.

VIDERESALG/TRANSPORT AV AVTALE

Videresalg av kontraktsposisjon før prosjektet er ferdigstilt og overtakelse har funnet sted, krever utbyggers samtykke. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Utbygger forbeholder seg retten til å nekte videresalg.

FØR AVTALEINNGÅELSE

Før avtale blir inngått skal salgsprospekt med bilag være lest. Kjøper har selv ansvar for å sette seg inn i prospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som følger vedlagt prospektet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ikke rett til å reklamere på 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 kontakte selger dersom noe er uklart, og det gjøres oppmerksom på avklaringer kjøper har behov for, må finne sted før bindende avtale om kjøp inngås. Det er ingen angrerett på kjøp av bolig.

BINDENDE AVTALE

Avtale anses inngått når kjøper har levert budskjema til selger og aksept er meddelt. Selger har rett til å avslå bud uten nærmere forklaring.

Salgsprospektet med vedlegg, utgjør sammen med skriftlige opplysninger i salgsbrosjyren avtalevilkårene for kjøp av den enkelte bolig i prosjektet. Fullstendig kjøpekontrakt med vedlegg vil i etterkant av aksept bli inngått mellom kjøper og selger. Kjøper er kjent med at de forbehold som kommer frem av salgsprospektet vil være en del av avtalen mellom kjøper og selger. Det vises til disse i sin helhet, og gjøres oppmerksom på at den skriftlige leveransebeskrivelsen er retningsgivende i forhold til hvilke detaljer i illustrasjonsmateriellet som inngår i den endelige leveranse. Detaljer som kommer frem av illustrasjonsmateriellet og som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke å anse som en del av avtalevilkårene mellom kjøper og selger, og kan ikke påberopes som mangel av kjøper.

LEVERINGSBESKRIVELSE BK3 Hatlebakken Nedregård Horisont

Byggherre: Solid Boliger AS. Til prospekt. Sist revidert 27.10.26

UTOMHUS

	Gjesteparkering og veier	Adkomst hovedinngang	Grøntareal	Lekeplass
	Asfalt som tilnærmet i situasjonsplan	Asfalt som tilnærmet i situasjonsplan	Planert og isådd tilnærmet situasjonsplan	I henhold til områdeplan

BYGG OG FASADE

Bæresystem	Fasader	Tak	Takrenner og beslag	Balkonger	Terasse bakkeplan	Vinduer	Ytterdør	
Tre	Ultimalt kledning. Etterbehandles innen 5-7 år. Kombinasjon av stående og liggende kledning- dobbelfals rett m/spor.	Papptekking	Pulverlakkert alluminium i sort utførelse	Terassedekke i tre. Spilerekkeverk i tre.	Terassedekke. Rekkverk leveres ikke.	Tre - overflatebehandlet farge sort utvendig og ferdigmalt hvit innvendig.	Dørblad og karm i sortmalt utførelse.	

OVERFLATER I CARPORT OG SPORTSBOD

Rom	Himling	Vegger	Gulv	Dører	Kommentar
Carport		Leveres mot tillegg i pris.			
Sportsbod	Stenderverk	Kombinert betong og stenderverk innvendig, utvendig kledning	Betonggulv i plan 1, sponplate i sportsbod i plan 2	Dørblad og karm i Sortmalt utførelse	En sportsbod er ikke beregnet for å kunne oppbevare fuktømfintlige materialer, slik som tekstiler, bilder, bøker, møbler og lignende. Slike boder er ofte utsatt for høy luftfuktighet, noe som i verste fall kan ødelegge disse materialene.

ROMSKJEMA I LEILIGHETER

Rom	Himling	Vegger	Gulv	Innerdører	Listverk og foringer	Kommentar
Innvendig Fellesareal gang 1. etg	Gips - Sparklet og malt i K2	Gips - Sparklet og malt i K2 - Lys og tidsriktig farge	Belegg Tarkett IQ Granit		NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting. Listefri overgang i vegg/himling.
Entre i leilighet	Gips - Sparklet og malt i K2	Gips - Sparklet og malt i K2 - Lys og tidsriktig farge	Pergo 1-stavs laminat	Sletten komp 9x21 m/demp - NCS S 0502Y Bomull	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting. Listefri overgang i vegg/himling.

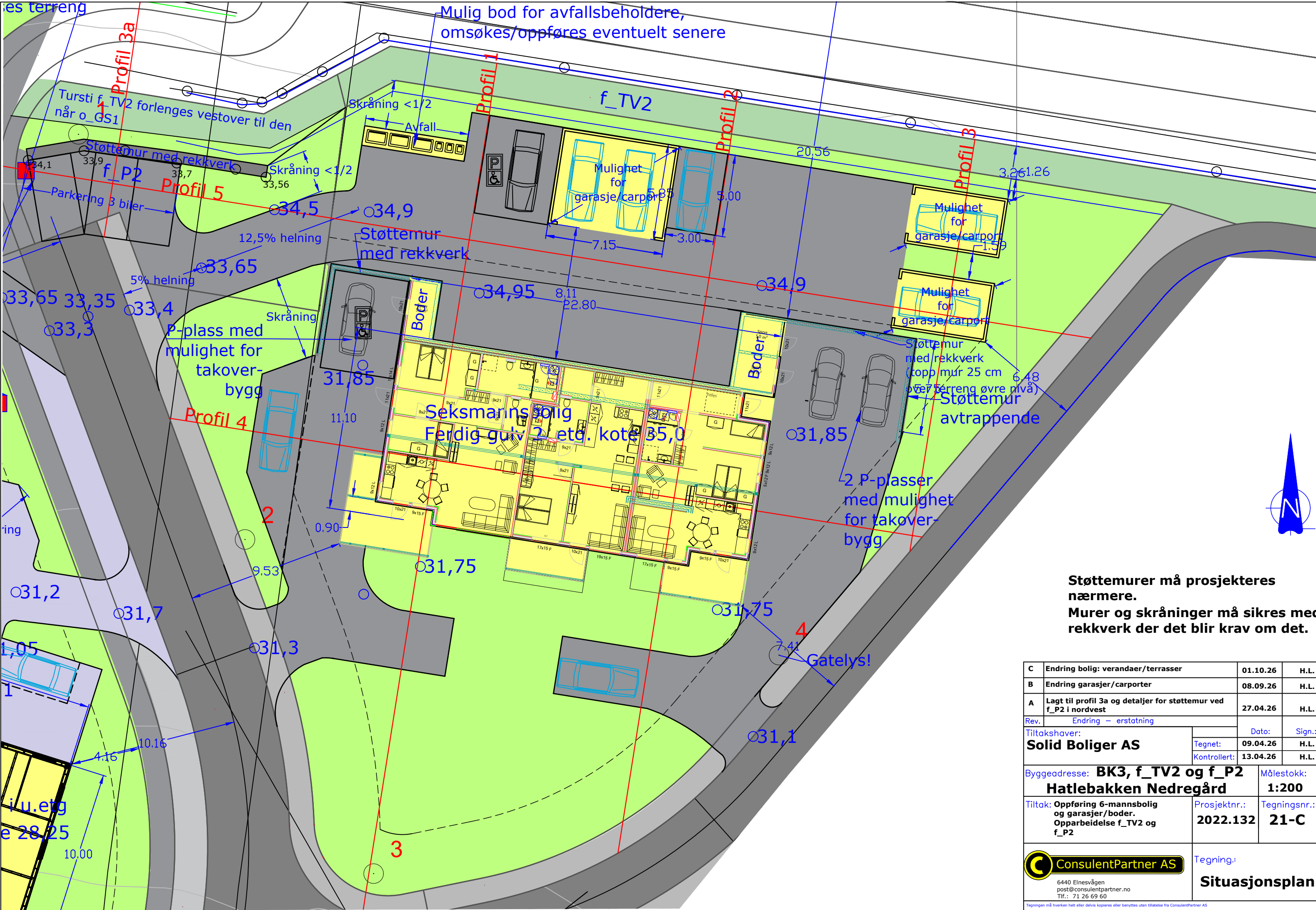
Stue/Kjøkken	Gips - Sparklet og malt i K3	Gips - Sparklet og malt i K3 - Lys og tidsriktig farge	Pergo 1-stavs laminat	Sletten komp 9x21 m/demp - NCS S 0502Y Bomull	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting. Listefri overgang i vegg/himling.		
Soverom (alle)	Gips - Sparklet og malt i K2	Huntonit Mikrofug kostemalt eller tilsvarende.	Pergo 1-stavs laminat	Sletten komp 9x21 m/demp - NCS S 0502Y Bomull	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting.		
Bad/teknisk (skilt av med skyvedør, se plantegning)	Gips - Sparklet og malt i K2	Fibo Baderomsplater	Flis - Lys grå. Nedsenket dusjnise med tilhørende mosaikkflis	Skyvedører for å skille bad og teknisk del av rommet: Skyvedør type KA Aluramme med beige dører, eller tilsvarende	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting.		
WC i leilighet 101	Gips - Sparklet og malt i K2	Fibo Baderomsplater	Belegg Tarkett IQ Granit	Sletten komp 9x21 m/demp - NCS S 0502Y Bomull	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting.		
BOD i leilighet 102, 202 og 203	Gips - Sparklet og malt i K2	Huntonit Mikrofug kostemalt eller tilsvarende.	Pergo 1-stavs laminat	Sletten komp 9x21 m/demp - NCS S 0502Y Bomull	NCS S 0502Y - Bomull	Listverk leveres med synlig innfesting.		
KJØKKEN							Tilvalgsmuligheter mot tillegg.	
INNREDNING ETTER PLANTEGNING								
Leverandør kjøkken	Farge lys eller beige	Normale overskap (ikke takhøye)		Armatur - type	Kjøkkenvask	Hvitevarer		
INNHold HVITEVARER								
Kombiskap kjøøl/frys	Oppvaskmaskin		Platetopp - steketopp		Ventilator			
BAD							Tilvalgsmuligheter synlig sanitær mot tillegg.	
Produkt	Produktmodell	Størrelse		Farge		Kvalitet		
Innredning underskap		Ihht. Tegning		Hvit		Hvit heldekkende servant - speil med innfelt LED belysning		
Dusjvegger		90x90cm		Krom profiler		Glassdører		
Dusjgarnityr				Krom				
Servant armatur				Krom		1-greps blandebatteri		
WC				Hvit		Vegghengt, innebygget sisterne		
GARDEROBE							Tilvalgsmuligheter mot tillegg + pris for montering	
Entre	Medfølger ikke, men tilrettelagt for på soverom/entre							
Soverom								
BELYSNING								
Lyskilde	Entre	Stue	Kjøkken	Bad/teknisk	Soverom	Bod		Tilvalgsmuligheter mot tillegg
Downlights			Innfeldt oppunder overskap på kjøkken	Ja				
Taklampe	Ja	Punkt for taklampe i el-installasjonsplan			Ja	Ja		

OPPVARMINGKILDER

Rom	Vannbåren varme	Varmekabler	Panelovn	Vedovn	
Entre	Ja				
Stue	Ja				
Kjøkken	Ja				
Bad/teknisk	Ja				
Bod	Nei				
Soverom	Nei				

TEKNISKE ANLEGG

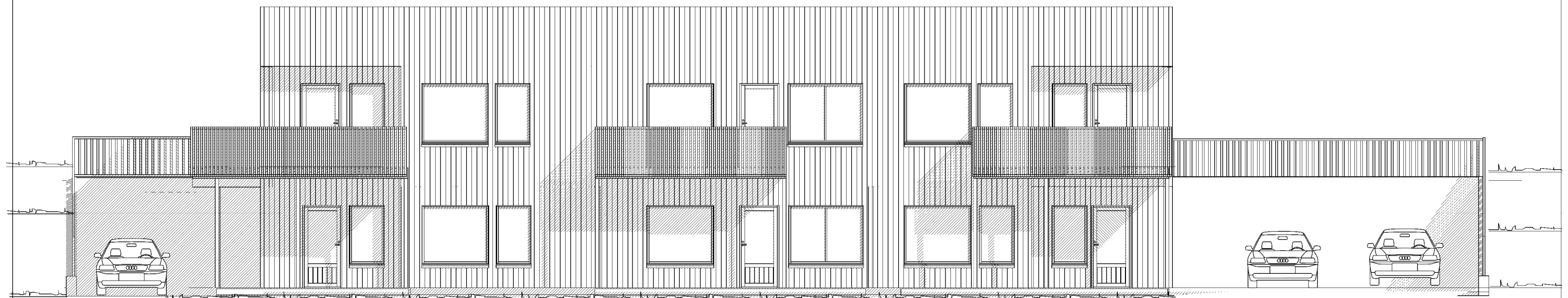
Elektriker	Multimedia/bredbånd	Rørlegger	Ventilasjon	Brannsikkerhet	
Elektriske punkter i henhold til NEK 700 og 400. Forberedt for vaskemaskin og tørketrommel på teknisk/bad. Mulige tilpasninger i tilvalgsmøte med elektriker.	Tomrørsanlegg forberedt for å kunne ha datapunkt som følger: Et uttak per soverom, og uttak på stue og kjøkken. Mulige tilpasninger i tilvalgsmøte med elektriker.	«Rør-i-rør»-system. Felles utvendig spylekraner. Felles kabinett for gulvarme og varmtvann på teknisk rom/ eller teknisk avdeling av bad. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller teknisk avhengig av leilighet. Mulige tilpasninger av synlig røropplegg i tilvalgsmøte med rørlegger.	Balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenvifte med kullfilter.	I henhold til krav.	



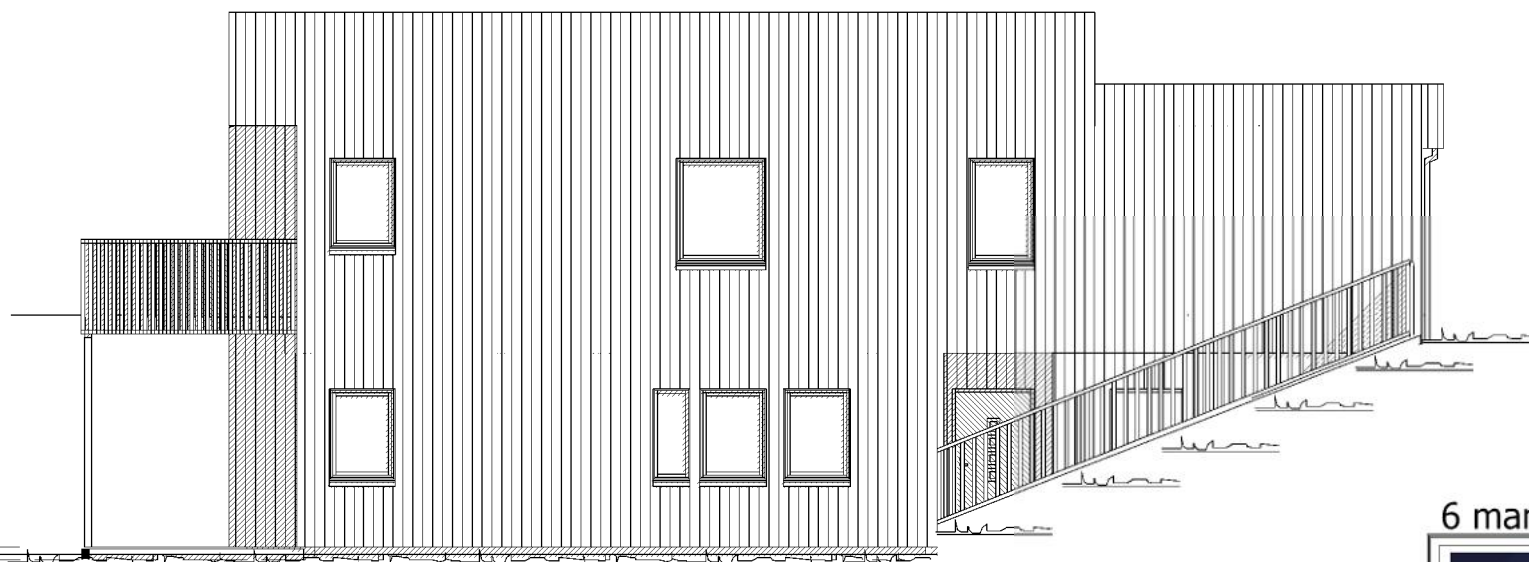
Støttemurer må prosjekteres nærmere.
Murer og skråninger må sikres med rekkverk der det blir krav om det.

C	Endring bolig: verandaer/terrasser	01.10.26	H.L.
B	Endring garasjer/carporter	08.09.26	H.L.
A	Lagt til profil 3a og detaljer for støttemur ved f_P2 i nordvest	27.04.26	H.L.
Rev.	Endring – erstatning		
Tiltakshaver:		Dato:	Sign.:
Solid Boliger AS		Tegnet:	09.04.26
		Kontrollert:	13.04.26
Byggeadresse: BK3, f_TV2 og f_P2		Målestokk:	
Hatlebakken Nedregård		1:200	
Tiltak: Oppføring 6-mannsbolig og garasjer/boder. Opparbeidelse f_TV2 og f_P2		Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
		2022.132	21-C
ConsulentPartner AS		Tegning:	
6440 Elnesvågen post@consulentpartner.no Tlf.: 71 26 69 60		Situasjonsplan	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra ConsulentPartner AS



Fasade sør



Fasade øst

6 mannsbolig Prj 2646 A 07.09.2026 Janne



Tegningen må bare
benyttes i forbindelse
med leveringsavtale
med
Solid Boliger Dale Malo

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: **Solid Boliger As**

Byggeplass: **Hatlebakken**

Kommune: **Hustadvika**

Gnr: Bnr: Mål: **100**

Fasade 1 og 2

DATA DESIGN SYSTEM
AS

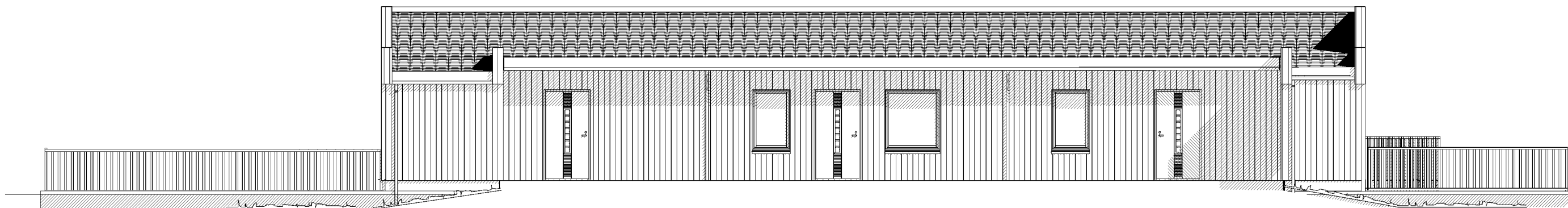
Dato: **02.09.2026**

Tegn: **Janne**

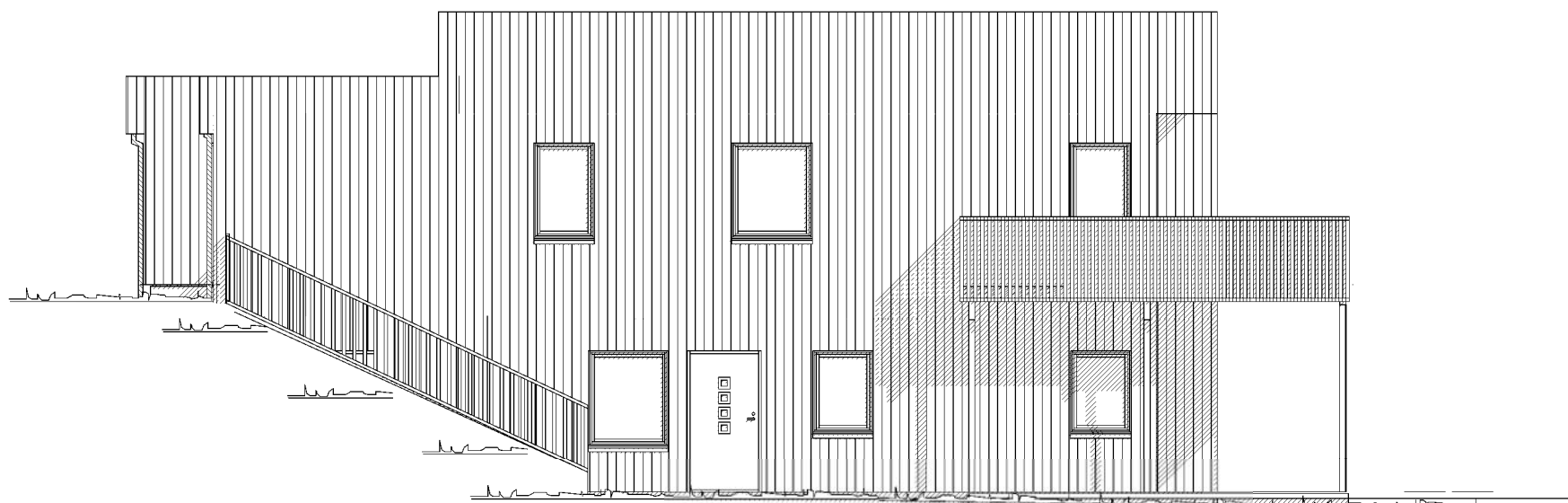
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: **506**

Solid Boliger As 6manns på Hatlebakken



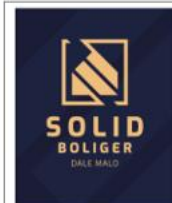
Fasade nord



Fasade vest

6 mannsbolig Prj 2646 A 07.09.2026 Janne

DATA DESIGN SYSTEM



Tegningen må bare
benyttes i forbindelse
med leveringsavtale
med
Solid Boliger Dale Malo

Tiltakshaver: **Solid Boliger As**

Byggeplass: **Hatlebakken**

Kommune: **Hustadvika**

Gnr: Bnr: Mål: **100**

Fasade 3 og 4

Dato: **02.09.2026**

Teon: **Janne**

Prosjekt nr.:

Teon.nr: **507**

Solid Boliger As 6manns på Hatlebakken

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



6 mannsbolig Prj 2646

B 14.10.2026 Janne Størrelse på verandaene
A 01.10.2026 Janne Målsatt boder rev BYA



Tegningen må bare
benyttes i forbindelse
med leveringsavtale
med
Solid Boliger Dale Målo

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: **Solid Boliger As**
Byggeplass: **Hatlebakken**
Kommune: **Hustadvika**

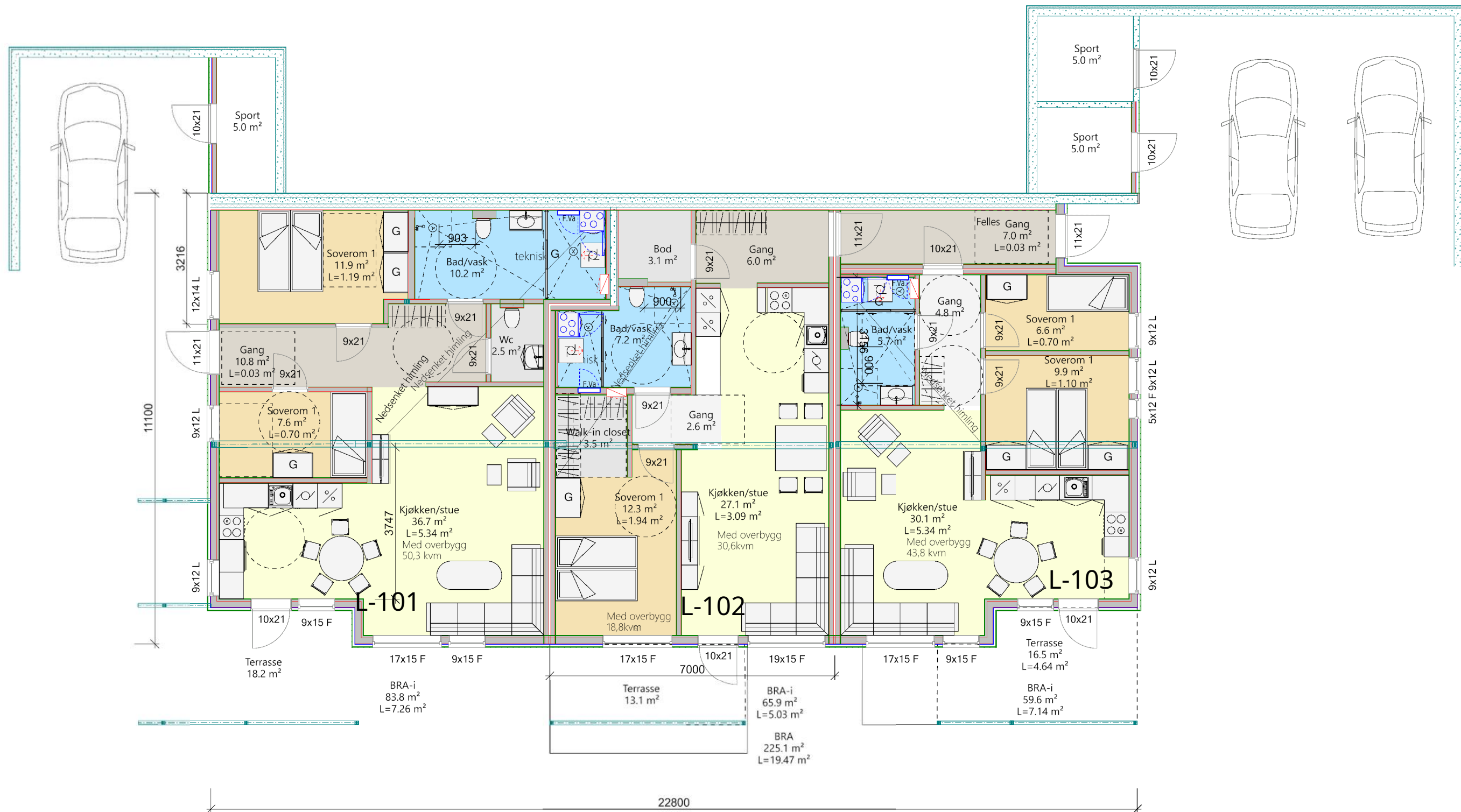
Gnr: Bnr: Mål: 100

Plan 1

DATA DESIGN SYSTEM
A DESIGNER'S CHOICE

Dato: 02.09.2026
Tegn: Janne
Prosjekt nr.:
Tegn.nr.: 502

Solid Boliger As 6manns på Hatlebakken



6 mannsbolig Prj 2646

 Tegningen må bare benyttes i forbindelse med leveringsavtale med Solid Boliger Dale Malo	Tiltakshaver:	Solid Boliger As	Dato:	02.09.2026
	Byggeplass:	Hatlebakken	Tegn:	Janne
	Kommune:	Hustadvika	Prosjekt nr.:	2646
	Gnr:	Bnr:	Mål:	100
	Underetasje	Solid Boliger As 6manns på Hatlebakken		

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak

o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

V E D T E K T E R

for

Horisont boligsameie
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Horisont Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 45, bnr. 207 i Hustadvika kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameierbrøken 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.

Sameiet er deleier i realsameiet gnr. 45, bnr. 205 i Hustadvika Kommune.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter, med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

Garasjer/carporter og boder er organisert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Utvendige parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal og disponeres av seksjonseierne i fellesskap.

Øvrige utvendige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser til felles bruk.

Totalt 1 av utvendige gjesteparkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset seksjonseier med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). En seksjonseier har rett til inntil 1 HC plass dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne eller et medlem av dennes husstand har behov for en slik parkeringsplass. Styre skal tilrettelegge for at seksjonseier får tilgang til HC – plass. Det er et vilkår at vedkommende kan dokumentere skriftlig behov for HC – plass på grunn av nedsatt funksjonsevne med tillatelse fra kommunen til «parkering for forflyttingshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Det er forberedt for installasjoner av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler i garasjer/carporter. En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til sin garasje/carport. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier vil være forpliktet til å benytte det systemet som er etablert for sameiet og det er derfor ikke mulig å etablere egne avtaler.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Balkonger og terrasser som inngår i den enkelte seksjons hoveddel, er det seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret 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.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Balkonger og terrasser som inngår i den enkelte seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom seksjonseierne. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

(2) Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp på bakgrunn av et årsbudsjett vedtatt av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes av det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styre.

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.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen

solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 stemmene.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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 tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Hatlebakken Nedregård, Hustadvika kommune

Organisasjonsplan

Utarbeidet av Bråuten eiendom rev 08.10.24

X 6970590

X 6970480

Avklare grensdraget mellom kommunal areal og areal til fylkesvei, FV 663

Avklare grensdraget mot fylkesvei, FV 663 - Skal felles turveg (f_TV2) vær del av fylkesvei?

Organisering boligfelt Hatlebakken Nedregård

- # BT1 - BKS6 - 16 leiligheter - gnr 45 bnr 296 Nedregård Boligsameie org.-nr. xxx xxx xxx
- # 46/15 - eksisterende enebolig
- # 46/47 - eksisterende enebolig
- # BK3 - 8 enheter- eierseksjonssameie gnr 45 bnr 207
- # BK2 - 6 enheter - gnr 45 bnr 208 Solsida Boligsameie org. nr. xxx xxx xxx
- # BK1 - 6 enheter - eierseksjonssameie - gnr 45 bnr 209
- # BK5 - 18 enheter - eierseksjonssameie - gnr 45 bnr 210
- # Felles grønt (f_LEK1 og f_FL1), felles parkering (f_P1), felles turvei (f_TV1) og energi/trafo (EA2) - fellesareal - realsameie - gnr 45 bnr 205
- # Offentlige veiarealer, fortau, veggrunn o.l. (o_V3, o_AVT3, o_FO3, o_FO2, o_AVT3 og o_AVT5 - gnr 45 bnr 204
- # Fylkesvei FV663, hovedvei, annen veggrunn, teknisk anlegg turvei/buffer mot FV (o_AVT1, o_V1, o_FO1 og f_TV2?) eiendom gnr/bnr 45/122 og 46/194

FL2 er del av eiendom gnr 47 bnr 48. La ligge slik den er.

Erklæringer/rettigheter

- Va-ledninger/felles teknisk anlegg (private rettigheter)
- Adkomst over vei BK2 - skal også brukes av gnr/bnr 46/47 og 46/15 (driftsavtale bruk adkomst)
- lekeplass f_LEK2 - BK3 skal ha rettigheter (driftsavtale)
- bruk felles lek (f_Lek1), felles parkering f_P1), felles sti (f_TV1), felles friluftsareal (f_FL1)



Detaljregulering for Hatlebakken Nedregård
Planid: 201734
Sist endret ved MRE 08.03.2024
Målestokk 1:1100
ConsulentPartner AS



Planident: 201734
Datert: 06.01.2021
Sist revidert: 11.03.2022
Vedtatt i KS: 19.05.2022
Endret ved MRE: 08.03.2024

HUSTADVIKA KOM M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR HATLEBAKKEN- NEDREGÅRD

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Planen erstatter delvis reguleringsplan for Elnesvågen Sentrum Sør, vedtatt 18.10.2004 (planID 03127), Nedre Haukås vest, vedtatt 15.12.2014 (planID 11018), Haukås Nedre – område J1, vedtatt 17.01.2011 (planID 09045) og Haukås Nedre – område B/BK 1-4, vedtatt 20.04.2009 (planID 07012)

§1 FORMÅL

Å legge til rette for et godt bo- og leveområde med konsentrert bebyggelse på et sentrumsnært areal på del av gnr. 45 bnr. 5 i Hustadvika kommune.

§2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bygninger og anlegg

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK3, BK5-BK6 og BK1-4) Energi, trafo (EA1 og EA2)

Lekeplass (f_LEK1-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1-3, f_V1-3)

Fortau (o_FO1- o_FO4)

Gang-/sykkelveg (o_GS1)

Annen vegggrunn, tekniske anlegg (o_AVT1-7 og f_AVT1-2)

Parkering (f_P1-f_P2)

Grønnstruktur

Turveg (f_TV1-2)

Landbruks-, natur og friluftsområder

Friluftsmål (f_FL1) (FL2)

Hensynssoner

Frisikt (H140)

Støysoner (H210 og H220)

Hensynssone infrastruktur (H410)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1. Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for hele planområdet (**veg, vann, avløp, overvann og fellesområde**) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten for hvert delområde.

3.1.2 Ved byggesøknad for enkeltområder for **konsentrert bebyggelse (veg, vann, avløp, overvann, fellesområde og nybygg)** skal det legges ved situasjonsplan for hvert delområde i egnet målestokk. Planen skal vise vegløsning med lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, overvannsledninger, kummer og evt. pumpestasjoner. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten for hvert delområde. Plassering av trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap. Videre skal det legges ved terrengprofiler som viser tverrsnitt av området gjennom **hvert hus** tenkt oppført. Profilen skal også vise plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, takvinkel og total høyde på bygg. Profilen skal gå minst to meter utenfor eiendomsgrensen.

Situasjonsplanen skal vise plassering av felles renovasjonsløsning, bygninger, møneretning, antall etasjer og parkeringsplasser, og framtidige garasje(r) skal være vist. Videre eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Konsekvenser for naboeiendommene der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt.

Situasjonsplanen skal også vise grøntområder, lekeområder, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde. Evt. mur og gjerde mot veg kan plasseres 3,0 meter fra regulert kjørebane kant atkomstveger og 5,0 meter fra regulert kjørebane kant samleveg. Veggrøft skal ikke fylles igjen.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate

som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur/sprengsteinmur i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:2.

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede eller skadelige arter ved opparbeidelse av anlegget og ved massehåndtering.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

Innenfor BF1 og BK1- BK6 kan bygningene ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

3.6 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.7 Vannforsyning og avløpsløsning

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med til enhver tid gjeldende lov og forskrifter. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelige terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

3.9 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3.10 Plan for etterbruk av matjord

- Godkjent plan for etterbruk av matjord må sikre god og helhetlig håndtering av jorda både i anleggsfasen, i forbindelse med mellomlagring, og for etterbruk av jorda. Det må sikres at jord som blir flyttet blir brukt til matproduksjon og at den ikke blir blandet med annen jord eller andre masser som gjør at produksjonsevnen blir dårligere. Jorda skal ikke brukes til tilretteleggingsformål som for eksempel grøntareal.
- Plan for etterbruk av matjord må være i samsvar med retningslinjer gitt i heftet «Jordmasser – fra problem til ressurs». Planen må godkjennes av landbruksansvarlig i kommunen.
- Det må sikres og kontrolleres at entreprenører og underentreprenører følger plan og krav til jordhåndtering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse (BF1).

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger med tilhørende garasje. Det er tillatt med sekundærleilighet i eneboligen. Maks tillatt størrelse på sekundærleiligheten er 30% av BRA av eneboligen.

4.1.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=25 %

4.1.3 Største gesimshøyde er satt til 4,5 meter og største mønehøyde er satt til 7,5 m regnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Garasjer skal ha maksimal mønehøyde på 5 meter fra gulv i portåpning og ikke større m²BYA enn 50m². Garasje og andre sekundære bygg (under BYA 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensa til nabo. Parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrensa dersom dette ikke hindrer friskt.

4.1.4 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, der minst en kan være garasje. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.2 Boliger, konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK3, BK5-BK6 og BK 1-4)

4.2.1 Området BK1-BK6 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Dette kan være 2-, 3-, 4-, 5- og 6-mannsboliger, samt rekkehus, kjedehus og terrassehus. Byggene kan ha garasjeanlegg i kjeller. I tillegg kan det føres opp garasjer og garasjeanlegg. Boligene kan ha felles eller egen inngang.

Maksimalt antall boenheter tillatt:

BK1: Maks 4 6 boenheter

BK2: Maks 6 boenheter

BK3: Maks 8 boenheter

BK45: Maks 18 boenheter

BK6: Maks 16 boenheter

Det tillates tilpasning av antall boenheter innenfor hvert område BK1-BK6, men totalt antall boenheter skal ikke overstige 54 enheter. Oppføring av støyskjerming er tillatt på området.

Nordvest på BK 6 kan det oppføres støyskerm som vist på plankartet, denne går fra støyskerm langs fylkesvegen og i retning mot sjøen, parallelt med plangrense i vest. Byggegrensen gjelder ikke for støyskjermingstiltak inkludert nødvendig mur for fundamentering av støyskerm. Byggegrensen gjelder heller ikke for terrengstøttmurer mellom bygninger og mur for støyskerm.

Støyskjermingen kan gjøres i form av garasje-/bodbygninger eller lignende, eventuelt kombinert med støyskjerm/gjerde.

Garasje og andre sekundære bygg (under BYA 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensa til nabo og 6 meter fra senterlinje veg. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrensa dersom dette ikke hindrer friskt.

4.2.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for BK1 er 45%, for BK2 40% og for BK3- BK6 50%.

4.2.3 For BK1 gjelder maksimal tillatt kotehøyde:

Saltak/valmet tak: kote 32

Flatt tak: kote 30,5

Pulttak: kote 31

Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride disse høydene.

For BK2 gjelder maksimal tillatt kotehøyde:

Saltak/valmet tak: kote 36

Flatt tak: kote 34,5

Pulttak: kote 35

Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride disse høydene.

For BK3 gjelder maksimal tillatt kotehøyde:

Saltak/valmet tak: kote 41,5

Flatt tak: kote 40

Pulttak: kote 40,5

Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride disse høydene.

For BK5 gjelder maksimal tillatt kotehøyde:

Saltak/valmet tak: kote 34,5

Flatt tak: kote 33

Pulttak: kote 33,5

Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride disse høydene

For BK6 gjelder maksimal tillatt kotehøyde:

Saltak/valmet tak: kote 41,5

Flatt tak: kote 40

Pulttak: kote 40,5

Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride disse høydene

- 4.2.4 Minst 20% av boenhetene/leilighetene skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Ut over dette skal området følge plan- og bygningslovens krav om universell utforming.
- 4.2.5 Parkering skal opparbeides etter følgende regler:

Størrelse på boenhet BRA i m2	Antall P-plasser per boenheter
<= 60	1
61-80	1,5
>80	2

For BK6 kan noen av parkeringsplassene være på område f_P2.

Parkeringsarealet skal regnes med i BYA.

- 4.2.6 Innenfor BK1-BK6 skal det tilrettelegges for felles renovasjonsløsning.
- 4.2.7 Område BK 1-4 kan bare bygges ut som del av område BK 1-4, jf. plan 07012.

4.3 Energianlegg (EA1 og EA2)

- 4.3.1 Områdene er avsatt til energianlegg, trafo.

4.4 Lekeplass, felles (f_LEK1- f_LEK5)

- 4.4.1 Områdene f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3, f_LEK4 og f_LEK5 er avsatt til felles lekeplass og vil være del av uteoppholdsarealet til hver enkelt boenhet.
- 4.4.2 På lekeplassene skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre.
- 4.4.3 Lekeplassene skal så langt det er mulig utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for så mange brukere som mulig, herunder også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Eksisterende terreng og grønnsstruktur skal ivaretas i størst mulig grad. Skog kan tynnes/tilpasses bruksområdet.
- 4.4.4 f_LEK1 er felles kvartalslekeplass for hele planområdet. Det skal settes opp gjerde som sikrer området mot vendehammer på o_V2. Gjerdet skal være på, og kombinert med, støttemuren på o_AVT2 som nevnt i punkt 5.4.4 nedenfor.
- f_LEK2 er felles nærlekeplass for BK2 og BK3.
- f_LEK3 er felles nærlekeplass for BK6.
- f_LEK4 er felles nærlekeplass for og BK1. f_LEK5 er

felles nærlekeplass for BK4/5

Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver matrikkelenhet. Lekeklassene vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av realsameiet.

- 4.4.5 Det skal utarbeides en detaljert plan for hele området, jf. § 3.1.2, i egnet målestokk som legges ved byggesøknaden. Her skal opparbeidelsen av lekeklassene vises.
- 4.4.6 Kvartalslekeplass, f_LEK1 skal opparbeides med et planert areal på 15 x 23 meter som skal tilsås med plen for etablering av ballplass og et planert og gruset areal på 15 x 20 meter til andre aktiviteter.
- 4.4.7 Lekeklassene f_LEK2 – f_LEK5 skal minimum ha sandkasse, benk og noe fast dekke/et lekeapparat.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o_V1- o_V3, f_SV1- f_V3)

- 5.1.1 o_V1- o_V3 er avsatt til offentlig veg og avkjørslr som vist i plankartet.
- 5.1.2 f_V1 er felles adkomstveg til gnr. 46 bnr. 47 og gnr. 46 bnr. 15, samt BK2. Gnr. 46 bnr. 15 og gnr. 46 bnr. 47 må inngå en privatrettslig avtale om adkomst. f_V2, f_V3 er eksisterende felles avkjørslr til eksisterende boliger.
- 5.1.3 Veger skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.
- 5.1.4 Veger som skal sørge for tilkomst for utrykningskjøretøy skal prosjekteres med minimum tillatt totalvekt på 19 tonn og et akseltrykk på 11,5 tonn.

5.2 Fortau (o_F01- o_F04)

- 5.2.1 Området er avsatt til offentlig fortau.
- 5.2.2 På områder regulert til offentlig fortau er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1)

- 5.3.1 Området er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg.
- 5.3.2 På områder regulert til offentlig gang-/sykkelveg er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.

5.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg (o_AVT1- 7 og f_AVT1-2)

- 5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn, tekniske anlegg.
- 5.4.2 Området kan benyttes til snølagringsplass, grøfter, skjæringer, fylling, tekniske installasjoner som gatelys, sluk, kommunaltekniske anlegg, støyskjerming mm.
- 5.4.3 Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med

naturstein/sprengningsstein i nødvendig høyde for at fyllinga får skråning 1:2.

- 5.4.4 På område o_AVT2 skal det oppføres terrengstøttemur, dette gjelder bare på det området av o_AVT2 som ligger mellom f_LEK1 og vendehammer på o_V2.

5.5 Parkering (f_P1-f_P2)

f_P1 er felles for hele planområdet. Det skal avsettes minimum 4 P-plasser for felles gjesteparkering for planområdet innenfor f_P1. Det skal føres opp gjerde eller annen form for fysisk hinder som skiller f_P1 fra lekeområde f_LEK4.

f_P2 er felles for områdene BK3 og BK6.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg (f_TV1 og f_TV2)

Områdene er avsatt til felles turveger.

§ 7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

7.1 Friluftsområde på land (f_FL1 og FL2)

7.1.1 Områdene er avsatt til friluftsområder.

7.1.2 Områdene skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde.

7.1.3 Områdene skal ikke opparbeides ut over stier av enkel standard.

7.1.4 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmennheten sin ferdsel i friluftsområdene.

7.1.5 f_FL1 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt (H140):

8.1.1 Området er avsatt til frisiktssone.

8.1.2 Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.

8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.

8.1.4 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Hensynssone støy (H210 og H220):

8.2.1 Arealet viser kartlagte støysoner i henhold til T-1442 for planlagte tiltak. H210 er rød støysoner og H220 er gul støysoner. De viste sonene er etter at tiltak som nevnt i punkt 9.8 er utført.

8.2.2 Innenfor H210 og H220 er det ikke tillatt med støyfølsomme bruksformål.

8.3 Hensynssone infrastruktur (H410):

Området viser 8 meter byggefrie sone for offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke tillatt med byggtekniske installasjoner innenfor denne sonen. Det er tillatt med parkeringsplasser, veger og lekeområder så lenge dette ikke begrenser vedlikehold og drift av vann- og avløpsnettet.

§ 9 REKKEFØLGKRAV

9.1 Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jf. § 3.1.1.

9.2 Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

- 9.3 Luftinntak skal monteres på sørside eller østside av bebyggelse i samsvar med Overordnet utredning av luftkvalitet datert 20.02.2018.
- 9.4 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale med kommunen før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.
- 9.5 Kommunaltekniske anlegg, utvidelse av Nedre Haukåsvegen, utbedring av overvannshåndtering fra fylkesvegen og nedover Nedre Haukåsvegen, opparbeidelse av o_V2, o_V3, o_FO2, o_FO3 og f_V1 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor planområdet.
- 9.6 o_GS1 og o_FO1 skal være ferdigstilt før man kan åpne opp for passasje gjennom støyskjerm langs fylkesvegen
- 9.7 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.8 Støyreducerende tiltak i samsvar med støyrapport datert 11.01.2019, med tegning nr X004 revisjon1 av 09.01.2024, skal opparbeides før første bolig på BK3 eller BK6 blir gitt brukstillatelse/ferdigattest. Det skal etableres gjennomgående tett støyskjerming langs Elnesvågvegen jf. plankart. Vest for regulert o_GS1 er skjermen 2,2 meter over senterlinje veg, øst for regulert o_GS1 2,0 meter over senterlinje veg. Støyskjermen utføres i form av skjerm, voll eller en kombinasjon. Skjermkonstruksjonen skal være tett og ha en flatevekt på minst 15 kg/m². Skjermen skal være lydabsorberende mot Elnesvågvegen. Alle bygg skal ha tilgang til stille side og minst 50% av soverommene skal være mot stille side. Privat utomhusareal skal være på stille side. Stille side: Lden<55dB. Når o_FO1 blir realisert skal det etableres en åpning i støyskjermen slik at man får tilgang til planområdet fra o_FO1 via o_GS1. I overgangen mellom fortau o_FO1 og o_GS1 skal det etableres en overlapp i støyskjermen. Dette er vist på plankartet med juridiske linjer 1227, regulert støyskjerm. Støyskjermen skal følge deler av o_GS1 på begge sider slik at det blir en overlapp.
- 9.9 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale med vegeier før man starter på opparbeidelse av støyreducerende tiltak og fortau langs Elnesvågvegen.
- 9.10 Når o_V2, o_V3 og f_V1 er ferdig opparbeidet, skal innkjørslene til gnr. 45 bnr. 5, gnr. 45 bnr. 15 og gnr. 46 bnr. 47 fra Elnesvågvegen stenges.
- 9.11 Før f_LEK1 og f_LEK3 kan tas i bruk må gjerde og støttemur som nevnt i 4.4.4 være ferdig opparbeidet.
- 9.12 Kvartalslekeplass, f_LEK1, skal være ferdig opparbeidet som nevnt i §4.4.6 ovenfor senest når 25% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- 9.13 Før f_LEK4 kan tas i bruk skal det være opparbeidet et fysisk skille mellom f_LEK4 og parkeringsplass f_P1 slik som nevnt i 5.5
- 9.14 Felles lekeareal, f_LEK2-f_LEK5 skal være opparbeidet og ferdigstilt før første bolig kan tas i bruk for hvert enkelt delområde. Lekeplassene skal minimum være opparbeidet som nevnt i § 4.4.7 ovenfor.

- 9.15 Lekeområdene skal fradeles samtidig med tomtene i hvert delområde og det skal tinglyses skjøter med like andeler som beskrevet i § 4.4.4.
- 9.16 Det må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området.
- 9.17 Terrengstøttemur på o_AVT2 skal være oppført før f_LEK1 kan opparbeides.

§ 10 DOKUMENTER SOM GJØR JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- 10.1 Hatlebakken, Nedregård – Fræna kommune. Støy fra veitrafikk, datert 11.01.2019, dokumentnummer NOT001. Samt ny vurdering med skjermingstiltak, av Cowi, tegning nr X004, revisjon 1 den 09.01.24.
- 10.2 Overordnet utredning av luftkvalitet Hatlebakken – Nedregård, Fræna kommune, datert 20.02.2018,

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/365073-1/200
11.04.2023 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 10 050 000
SOLID BØLIGER AS
ORG.NR: 983 443 109
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1910/900120-1/60
05.02.1910

UTSKIFTING
Overført fra gnr 47 bnr 5
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/900114-1/60
06.03.1911

UTSKIFTING
Overført fra gnr 47 bnr 5
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/2622-1/60
29.12.1937

UTSKIFTING
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/2314-1/60
21.11.1938

UTSKIFTING
Overført fra gnr 47 bnr 5
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/2542-1/60
08.08.1953

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver Feten og Dale Vassverk
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2196-1/60
30.05.1961

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver Feten og Dale Vassverk
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/990054-1/60
23.04.1976

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/824074-1/200
10.10.2008

JORDSKIFTE
Jordskiftesak 1500-2008-0009
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/143830-1/200
06.02.2025 09.20

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 200 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr: 45 Bnr: 207

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT**2025/264447-1/200**
07.03.2025 21.00**BESTEMMELSE OM VEG**RETTIGHETSHAVER: KNR:1579 GNR:46 BNR:15
OVERFØRT FRA: KNR:1579 GNR:45 BNR:204
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**2025/449900-1/200**

24.04.2025 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/
STIKKRENNER**RETTIGHETSHAVER: HUSTADVIKA KOMMUNE
ORG.NR: 921 133 642
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om grøfter/kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**2026/656529-1/200**
12.06.2026 21.00**ERKLÆRING/AVTALE**RETTIGHETSHAVER: MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 944 183 779
Rett til å ha støyskjerm liggende nærmere enn 4 meter
fra felles tomtegrense
Adkomstrett for vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**GRUNNDATA****2025/319687-1/200**
20.03.2025 13.19**REGISTRERING AV GRUNN**DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1579 GNR:45
BNR:204
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

BUDSKJEMA

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

Bud i henhold til prospekt datert med dato: _____ (dato vises i bunn av hver side i prospektet)

Sted/dato: _____ Klokkeslett: _____

Bud på eiendommen benevnt i prospekt som **Hatlebakken Nedregård BK3 Horisont**
G.BNR: 45/207. Hustadvika Kommune.

Undertegnede inngår herved bindende avtale om kjøp av
Leilighet nr: _____

Kjøpesum kr: _____ **+ omkostninger.**

KJØPET VIL BLI FINANSIERT PÅ DENNE MÅTEN:

Egenkapital/Startlån: _____ Kr. _____
Banklån: _____ Kr. _____
Totalt: _____ **Kr:** _____

KONTAKTINFORMASJON BANK

Bank: _____
Kontaktperson rådgiver: _____
Direktenr tlf til bankrådgiver: _____
E-post bankrådgiver: _____

Kjøper tar forbehold om: _____

Navn 1: _____ **Fødselsnr. (11 sifre)** _____

E-post: _____ **Tlf. (mobil):** _____

Navn 2: _____ **Fødselsnr. (11 sifre)** _____

E-post: _____ **Tlf. (mobil):** _____

Adresse: _____ **Postnr./sted:** _____

Underskrift

Underskrift

En bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake når denne er gjort kjent for selger (evt megler). Denne avtale er juridisk bindende mellom partene, med de forbehold som er tatt av kjøper og selger. Avtalen forplikter til å undertegne endelig kjøpekontrakt, samt å overta boligen til de avtalebetingelser som fremgår av salgsprospekt med vedlegg. Kjøper er innforstått med at selger har forutsatt tilstrekkelig antall solgte leiligheter, offentlig godkjenning og endelig finansiering før igangsetting av prosjektet. Videre tas det forbehold om eventuelle endringer av tegningsmateriale som følge av den offentlige behandling og godkjenning.

Finansieringsbekreftelse må forelegges selger innen 14 dager etter signering av denne avtale, og senest ved kontraktssignering. Kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med dette skjema.

Utbygger forbeholder seg retten til å leie ut, samt endre pris og avtalevilkår på usolgte enheter.