



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta



FG
EIENDOM

notar

SALGSOPPGAVE DEL 2

26. JANUARR 2021



INNHold

Plankart	4
Reguleringskart	5
Utomhusplan	6
Reguleringsbestemmelser	8
Plantegninger	14
Fasadetegninger	18
Kjøkken.....	22
Bad	26
Driftsbudsjett og beregning av kostnader sameie	28
Vedtekter.....	29
Bindende kjøpsbekreftelse.....	43

DALABUKTA

Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund

Prosjektets hjemmeside:
www.dalabukta.no/havbrisveien2
På våre hjemmesider kan du enkelt få oversikt over de ulike boligtypene og hvilke som er tilgjengelige. Du kan også benytte deg av vår boligvelger for å finne den leiligheten som passer deg best.

Utbygger:
FinansGruppen Bolig AS co FinansGruppen Eiendom AS

Salgsformidler:
Notar - Nordmøre Eiendomsmegling AS



STIG FLEMMEN
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 928 06 215
Epost: stig@notar.no



ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 990 26 362
Epost: aleksander@notar.no

PLANKART

17.7.2020 Utskrift



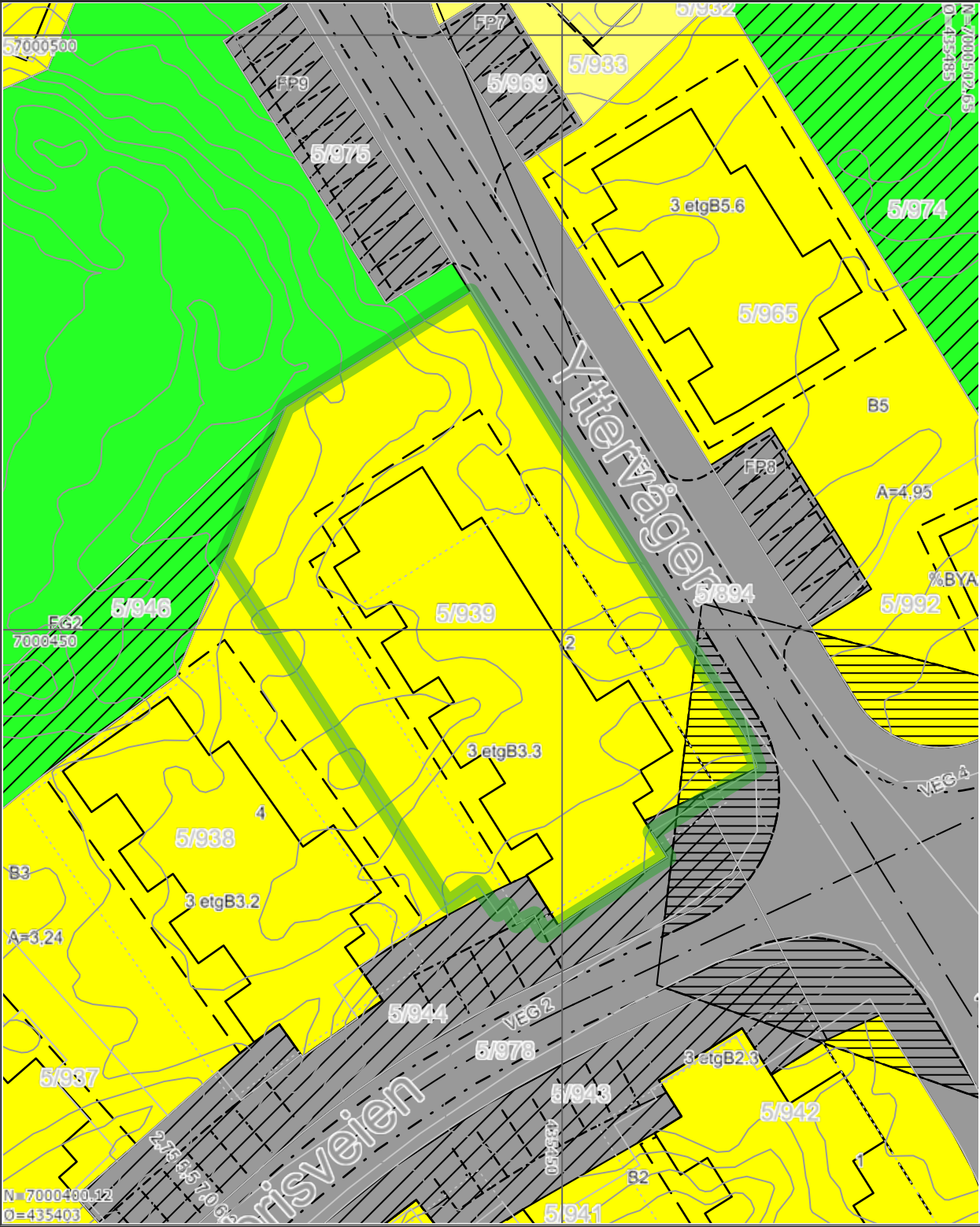
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Målestokk
1:500



REGULERINGSKART

30.10.2019 Utskrift



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

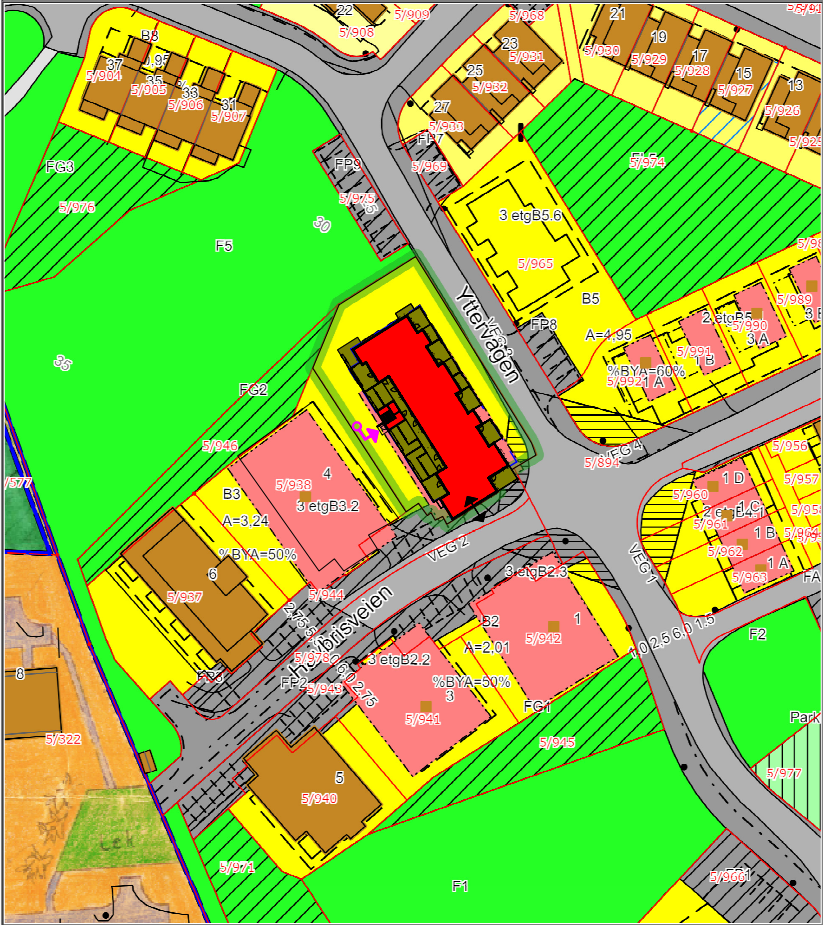
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 939	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Havbrisveien 2, 6515 KRISTIANSUND N				
Hj.haver/Fester:				

Dato: 30/10-2019 Sign:



Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TEGNFORKLARING

- Boligblokk
- Byggegrense
- Adkomst
- Svalgang, balkonger
terrasser
- Inngang

 DATA DESIGN SYSTEM ARKITEKTER OG INGENIØR  ARKITEKT AS 10A ARKITEKT 15 6600 ALE WWW.ARK-ENTREPR.NO 9266596-4727075		REV.	ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN.	DATO
		Boligblokk Havbrisveien Boligutvikling AS Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund N KRISTIANSUND G.NR. 5 B.NR. 939				
TEGNER	ING	Situasjonsplan				Format A3
KONTR.		«kontrakts tegning entreprenør» med dagens dato				
MÅL	1 : 1000	PROSJEKT NR.:		TEGN NR.		REV.
DATO	25.08.2020	HAVBRISVEIEN 2		500 A50-01		

UTOMHUSPLAN



PlanID: R-259
KRISTIANSUND KOMMUNE Gnr 5 / Bnr 534
Dato plankartet: 08.07.08
Dato for kommunestyrets vedtak: 25.05.10
Mindre endring del av B5 (11/2160): 01.03.12

1 GENERELT.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge til rette området for utbygging til boligformål.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet dat. 08.07.08.

Området er regulert til følgende formål:

- 1.1 BYGGEOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 1)
 - Blokk, rekke- og kjedehus - Felt B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 og B10
 - Område for frittliggende småhusbebyggelse - Felt B6 og B7
- 1.2 OFF. TRAFIKKOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 3)
 - Kjøreveg.
 - Gate med fortau.
 - Gang- og sykkelveg.
 - Annen veggrunn.
- 1.3 OFF. FRIOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 4)
 - Friområder generelt -F1, F2, F3, F4 og F5.
- 1.4 SPESIALOMRÅDE. (PBL §25, 1. LEDD NR. 6)
 - Parkbelte -S1.
 - Frisiktsone ved veg.
- 1.5 FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 1. LEDD NR. 7)
 - Felles lekeareal for barn -FL1, FL2, FL3, FL4 og FL5.
 - Felles grøntareal -FG1, FG2, FG3 og FG4.
 - Felles parkering -FP1, FP2, FP3, FP4, FP5, FP6, FP7 og FP8.
 - Felles avkjørsel -FA..
 - Felles garasjer - FGA.
- 1.6 KOMBINERTE FORMÅL. (PBL §25, 2. LEDD)
 - Rekkefølgebestemmelser - K1.

2 BYGGEOMRÅDER.

2.1 GENERELT.

Innenfor områdene B1-B10 kan det tillates oppført inntil 200 boligenheter
Viste plassering av ny bebyggelse er veiledende, og skal plasseres innenfor viste byggelinjer og fastsettes endelig ved utarbeidelse av utomhusplaner for hvert delfelt.

2.2 OMRÅDE FOR BOLIGER M/TILH. ANLEGG - FELT B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 OG B10.

1. **Hustyper** – I disse felt tillates det oppført blokker og rekke- kjedehus med tilhørende anlegg, slik som boder, parkeringskjellere og lignende.

For del av område B-5 (delområdene B5.3, B5.4 og B 5.5) vist på eget kartvedlegg (plankart) datert 15.02.2012, tillates kjedede eneboliger med parkering- og garasjer på egen grunn.

2. **Tomteutnyttelse** - %BYA er vist på plankartet.
3. **Etasjetall B1-B5** - Bebyggelsen i felt B1 – B5 kan føres opp med de etasjetall som er påført plankartet eks. parkeringskjeller.
4. **Etasjetall B8-B10** - I felt B8, B9 og B10 kan det oppføres bygg i 3 etasjer, for eksempel underetasje, hovedetasje og loftetasje.
5. **Byggehøyder** - Gesimshøyden for følgende etasjeantall er: (gjennomsnitt ferdig terreng)
 - 4 etg – 13,0 m, gjelder felt B1.
 - 3 etg – 10,0m, gjelder felt B2, B3 og deler av B5.
 - 2 etg - 6,5m, gjelder felt , B8, B9 og B10.
 - 2 etg - 6,0m, gjelder felt B4 og deler av B5.

Trapp, ventilasjonsoppbygg og heistårn kan tillates inntil 2 meter over angitte gesimshøyde. Størrelsen på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10% av byggets grunnflate. Alle leiligheter skal ha god tilgjengelighet for bevegelser- og orienteringshemmede. Det skal avsettes tilstrekkelig med HC-plasser. Boligene skal primært være tosidig belyst, med unntak av B1. Det tilrettelegges for universell utforming.

6. **Parkeringsplasser** - Det skal anlegges 0,5 p.plasser pr. boenhet i fellesanlegg eller på egen grunn. For utleiedel kan kommunen gi egne bestemmelser for parkering.
7. **Garasjer** skal kunne oppføres som fellesgarasjer eller i p.kjeller. Det skal avsettes minst 1 p.plass pr. boenhet. Plassering og utforming skal tilpasse eksisterende terreng og bebyggelse. Mellom vegkant/ fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra vegen. Felles parkeringsplasser kan bebygges med carporter, og skal inngå i en utomhusplan, jfr. pkt. 8.3.

For del av område B-5 (delområdene B5.3, B5.4 og B 5.5) vist på eget kartvedlegg (plankart) datert 15.02.2012, skal garasje oppføres som en del av boligbebyggelsen. Garasje evt. carport kan ikke bebygges nærmere offentlig trafikkareal enn 5 meter.

2.3 OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - FELT B6 OG B7.

1. **Hustyper** – I disse felt skal det oppført eneboliger med tilhørende anlegg, slik som boder, garasjer, osv.
2. **Tomteutnyttelse** - %BYA er vist på plankartet.
3. **Etasjetall** – det tillates oppført bebyggelse i 3 etg. inkl. loftetasje og underetasje.
4. **Byggehøyder** - Gesimshøyden skal ikke overstige 6.5 fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
5. **Parkeringsplasser** - Det skal anlegges minst 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn.
6. **Garasjer** skal primært oppføres som en del av boligbebyggelsen. Det skal avsette minst 1 garasjeplass på egen grunn. Mellom vegkant / fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra vegen.

3 OFF. TRAFIKKFORMÅL.

Alle veger med tilhørende anlegg, skal overtas av kommunen og utføres i tråd med kommunens normer og krav.
Alle veger skal tilpasses eksisterende terreng på en best mulig måte og gis en god estetisk utforming. Skjæring og fylling skal gis en god overgang mot terreng og tildekkes eller isåes med stedsegne arter. Skjæring og fylling skal sikres på forsvarlig, forskriftsmessig måte.

- 3.1 VEG1, VEG 2, VEG 3, VEG 4, VEG 5 OG VEG 6.
Veg1, 2, 3, 4, 5 og 6 opparbeides som vist på plankartet.

4 OFF. FRIOMRÅDER.

- 4.1 FRIOMRÅDER - FELT F1, F2, F3, F4 OG F5.
Friområder skal kunne nyttes av allmennheten til tur, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Det gjelder også rørtraseer/tekniske føringer, mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner.

5 SPESIALOMRÅDER.

- 5.1 PARKBELTE - S1.
1. Området rundt rennovasjonsanlegget skal tjene som buffersone og skjermingstiltak mellom anlegget og boligområdene.
 2. Skjermingstiltakene skal gis en god estetisk utforming og tilpasses terrengforholdene best mulig. Terrengoverflater skal tildekkes eller isåes med stedsegne arter.
 3. Området kan benyttes som friområde, lekeområde og utføres med nødvendige sikringstiltak.

6 FELLESOMRÅDER.

- 6.1 FELLES LEKEAREAL FOR BARN – FL1, FL2, FL3, FL4 OG FL5.
1. Felles lekeareal for barn er felles for alle innenfor planområdet, og skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk, kan tillates av kommunen. Anlegget skal godkjennes av kommunen.
 2. Det skal ved opparbeidelse av felles lek - og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse, legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.
- 6.2 FELLES GRØNTAREAL – FG1, FG2 OG FG3
Felles grøntareal skal benyttes av tilgrensede boligfelt, og er felles for dette. Området kan benyttes til bl.a. utearealer og lekeområder. Området tillates ikke bebyggt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.
- 6.3 FELLES PARKERING – FP1, FP2, FP3, FP4, FP5, FP6, FP7,FP8 OG FP9.
- FP1 er felles for B1.
FP2 og FP3 er felles for B2 og B3.
FP4 er felles for B4.
FP5, FP6, FP7 og FP8 er felles for B5.
FP9 er felles for hele området.

- 6.4 FELLES AVKJØRSEL – FA.
Felles avkjørsel er felles for B4.

- 6.5 FELLES GARASJER – FGA.
Felles garasjer er felles for B4.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 ATLANTERHAVSTUNELLEN
Det reguleres et 50 m bredt belte over tunnelen, 25m på nordside og 25m på sørsiden av tunneløpet i hele tunnelens lengde, målt fra tunnelens vegger.
Innenfor dette området er det ikke tillatt å utføre boringer eller andre inngrep uten at tiltakene er godkjent av Statens Vegvesen.

- 7.2 FERDIGSTILLELSE

Kommunaltekniske anlegg som vei (herunder nødvendige trafiksikkerhets-/fartsreducerende tiltak), vann og avløp skal i sin helhet være bygd ut og godkjent for overtakelse før brukstillatelse gis. Fellesområder og lekeareal som skal betjene delområder skal senest være ferdig før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

1. FL1 og FL2 ferdigstilles samtidig med felt B2 og B3, eller B1 hvis denne kommer først. FL3 og FL4 ferdigstilles samtidig med felt B6 og B7, eller B4 hvis denne kommer først. FL5 ferdigstilles samtidig med felt B5.
2. Før det gis brukstillatelse innefor B6 – B10, skal eksisterende ballplass i enden av veg 5 være opprustet i.h.t en godkjent plan.
3. Før det gis brukstillatelse innenfor B2 –B4, skal F3 være opparbeidet i.h.t godkjent plan

- 7.3 SKOLE- OG BARNEHAGEKAPASITETEN
Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skole- og barnehagekapasiteten tillater.

- 7.4 ADKOMSTVEI
Adkomstveien til Dalabukta boligområde skal være etablert før brukstillatelse gis.

8 FELLESBESTEMMELSER.

- 8.1 BARN OG UNGE.
1. Alle boliger skal ha tilgang på 50m2 lekeplass ved felles eller off uteareal. Det skal avsettes sandlekeplass for barn i alderen 0-6 år ved inngang innen en avstand på 50 m fra bolig. Det skal avsettes min. 150 m2 pr. 30 boenhet som fellesareal, eller 5m2 pr. boenhet på egen grunn. Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak. Plassen kan legges på den ubebygde del av tomta og i fellesanlegg.
 2. Alle boliger skal ha tilgang på nærlekeplass på min 1500m2 i en avstand av 150m fra bolig. FL1, FL2, FL3, FL4 og FL5 defineres som nærlekeplass.
 3. I en avstand på 500m skal alle boliger være sikret adgang til strøkslekeplass på min 3000m2. Som strøkslekeplass defineres området F3 og eksisterende ballplass ved enden av veg 5.

4. Lekeplassene skal opparbeides, beplantes og utstyres med apparater og innretninger for varig lek og opphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter. Planen skal forelegges parksjefen og godkjennes som en del av utomhusplanen.
- 8.2 **UNIVERSELL UTFORMING.**
Adkomst til bygninger, herunder planløsning av kommunikasjonsveger, og felles leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Veileder for universell utforming skal legges til grunn for detaljprosjektering av tiltak, jfr. Rundskriv HO-3/2004 fra Husbanken og Statens bygningstekniske etat.
- 8.3 **UTOMHUSPLAN – B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 OG B10.**
For felt B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9 og B10 skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 før utbygging settes i gang. Planen skal vise nye tomtegrenser, plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, samt bebyggelsens høyde, takform og møneretning. Planen skal videre vise avgrensning av tomt og fellesareal, lekeareal, parkeringsløsning og annen bruk av ubebygde deler av privat- og fellesareal, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyder, samt felles anlegg for avfall. Planen skal også vise eksisterende trær eller vegetasjons som skal bevares.
- 8.4 **BYGGESØKNAD – B6 OG B7.**
Sammen med søknad om tiltak legges ved illustrasjonsplan/utomhusplan som skal vise grunnriss av planlagt bygg med eventuelt terrasser, støttemurer, utvendige trapper osv. påført ytre hovedmål, takform og høyder. Planen skal gjelde for en bebyggelse langs samme veg, eller en annen naturlig avgrensning og skal vise adkomst til gate, internt trafikkareal og parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta (belegg, tilsåing, beplanting) i målestokk 1:500. / 1:200. For å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, må tiltakshaver utarbeide snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng, veger og nabobebyggelse med kotehøyder for gesims- og mønehøyder samt ferdig gulv i hovedetasje på nybygg og på bestående nabobygg.
- 8.5 **UTFORMING.**
Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende utforming. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha et harmonisk, helhetlig preg. Ny bebyggelse i området, og eventuelle tilbygg /påbygg skal tilpasses bebyggelsen på området i dimensjon, form, høyde, takutforming, materialbruk og farger. Bebyggelsen skal i størst mulig grad innpasses og tilpasses eksisterende terreng.
- 8.6 **INNGJERDING.**
Gjerder må anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyder, materialer og farger.
- 8.7 **SKJÆRING OG FYLLINGER**
Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad overdekkes og gis en parkmessig behandling med jordslåing / tilsåing og eventuelt beplanting.
- 8.8 **STØY.**
Støynivået ved ved utendørs oppholdsareal ved boliger, og leke- og friområder ikke skal overskride $L_{dag} \leq 50$ dB, (jmf. T- 1442 og TA 2115).
- Støyfaglig utredning dat. 28.09.09, og tilleggsutredning datert 10.11.09, skal legges til grunn ved utforming av skjermingstiltak.
- Innenfor område S1 skal det bygges:
- Støyvoll (vest) slik som vist på plankart. Støyvullen skal være etablert før ny bebyggelse innenfor område B1 tas i bruk.
 - Støyvoll (øst) slik som vist på plankart. Støyvullen skal være etablert samtidig som ferdigstillelse av FL3 og FL4.

Felles garasjeanlegg FGA, skal være etablert før ny bebyggelse innenfor område B4 tas i bruk.

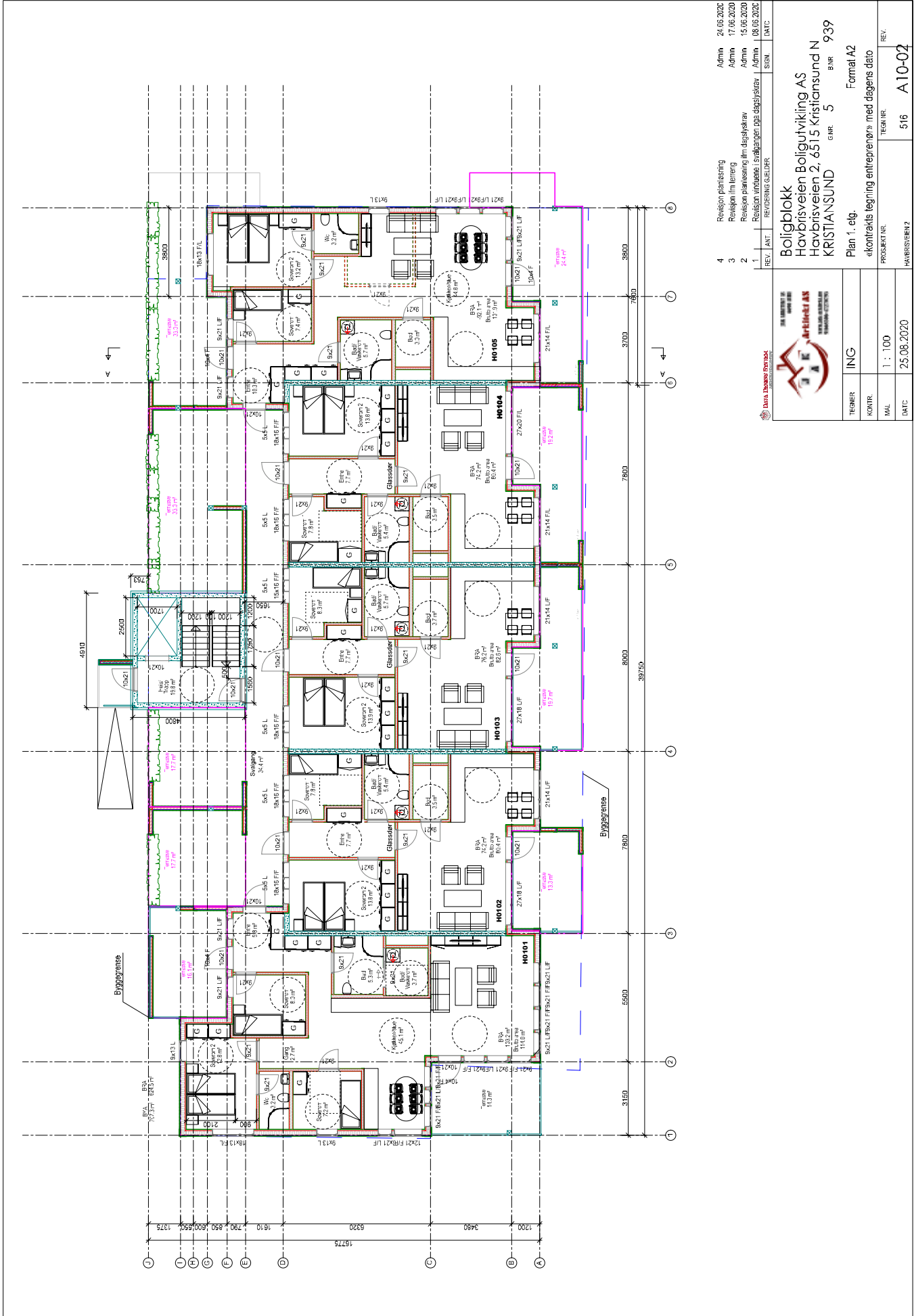
Støyskjerm i forlengelse av garasjene (østover), skal bygges slik som vist på plankart. Støyskjermen skal være etablert samtidig som ferdigstillelse av B4 og/eller FL3 og FL4.

Høyde og utstrekning på støyskjermene framgår av plankartet. Støyskjermene og –vollene skal gis en bymessig utforming, med krav til estetisk tilfredsstillende løsninger. Detaljer for utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg, skal avklares i byggeplanen.

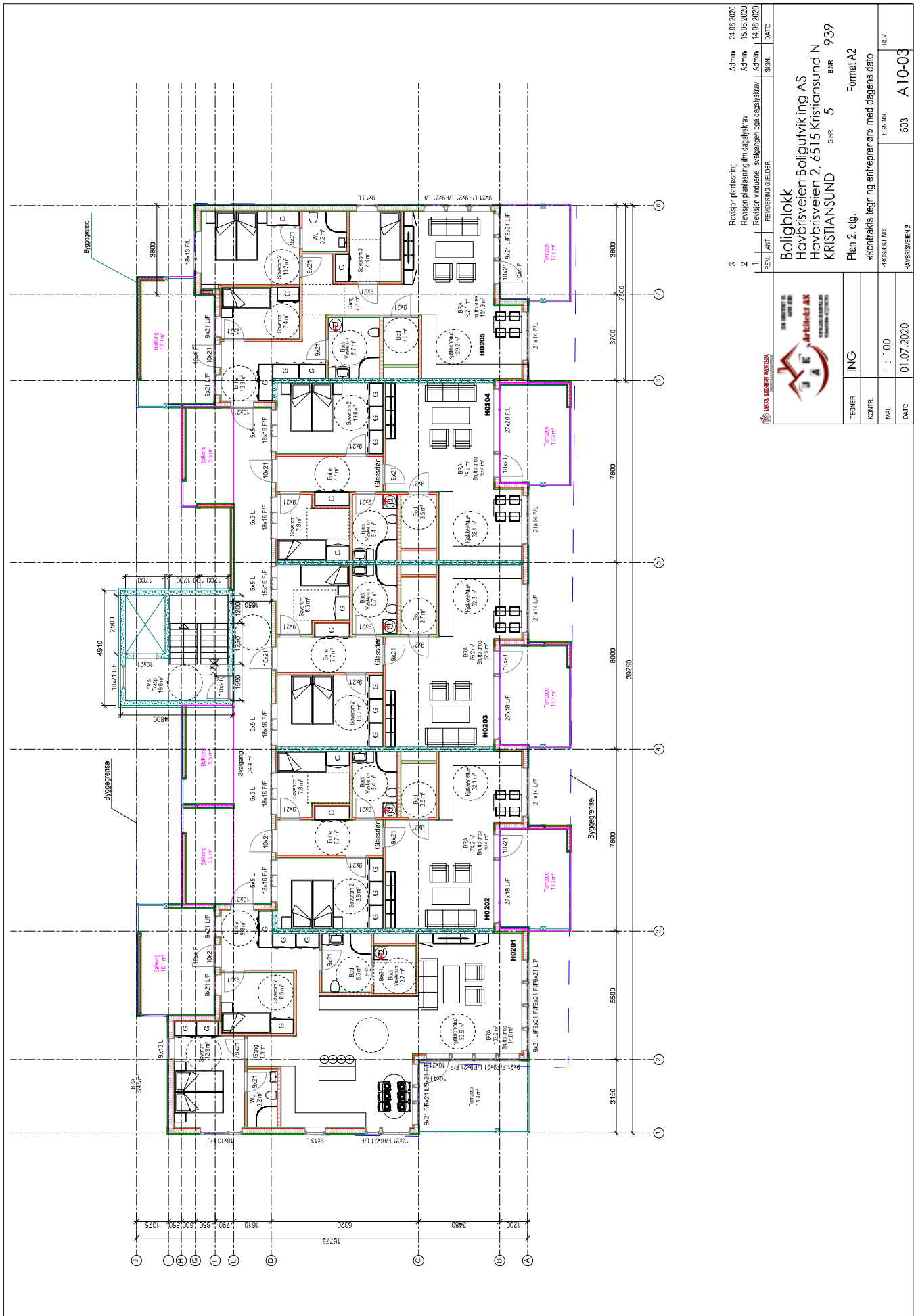
For boligene skal ikke innendørs ekvivalent støynivå (døgn) overskride $L_{pAeq24h} \leq 30$ dBA, (jmf. teknisk forskrift NS 8175).

- 8.9 **MINDRE VESENTLIG ENDRING ELLER UNNTAK.**
Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra plan og reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningslov med tilhørende forskrift.
- 8.10 **PRIVATRETTLIGE AVTALER.**
Etter at planen med reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller reguleringsbestemmelsene.
- 8.11 **FELTVIS UTBYGGING**
I byggeområdene B1-B10 skal utbyggingen foretas feltvis etter forutgående godkjenning.
- 8.12 **FORURENSNING**
Tiltakshaver er pliktig, jfr. forurensningsforskriftens kapittel 2; "om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", til å undersøke om grunnen er forurenset. Dokumentasjon på dette skal forevises forurensningsmyndighet. Før terrenginngrep i forurenset grunn kan starte opp, skal det foreligge godkjent tiltaksplan.

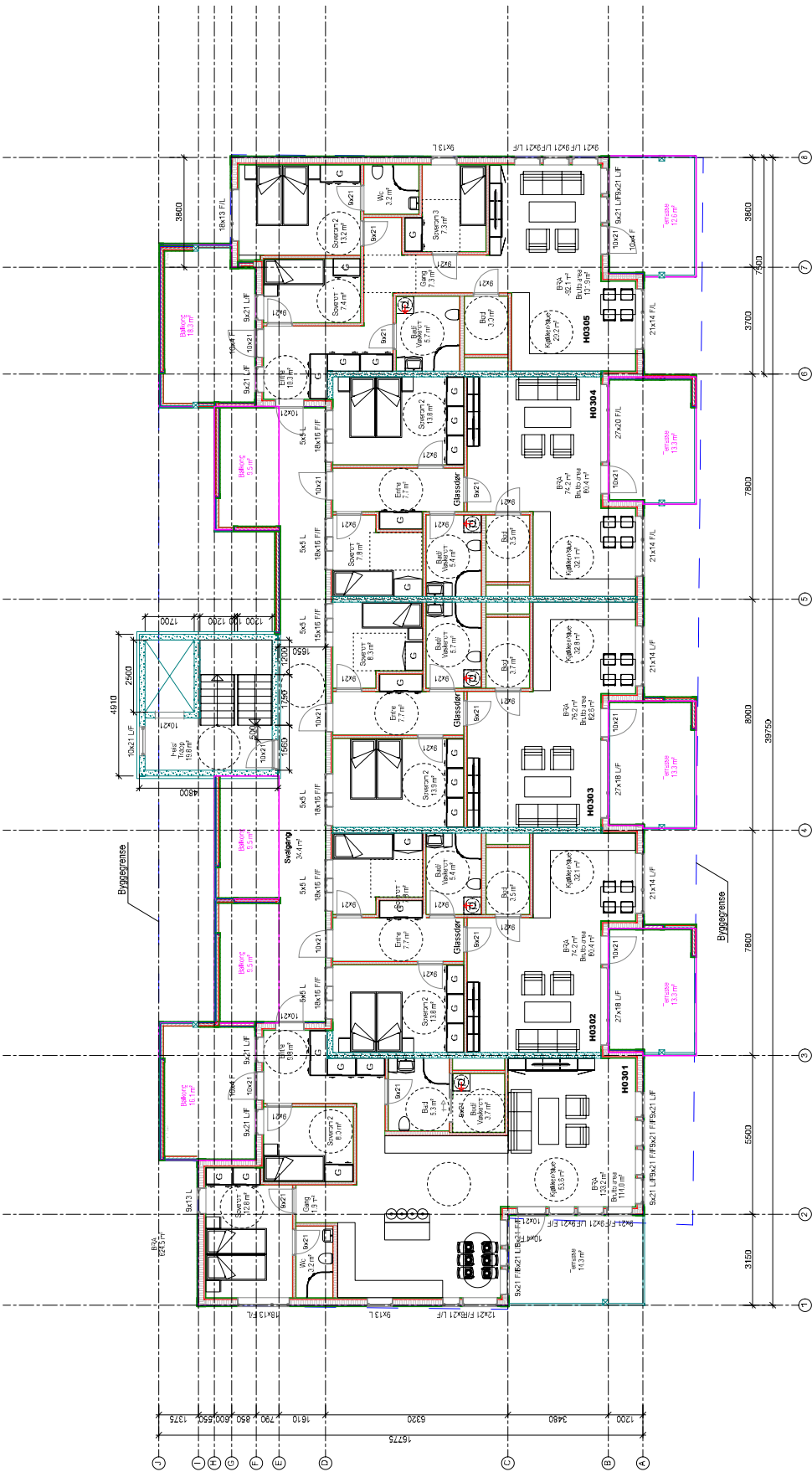
PLANTEGNING 1. ETG.



PLANTEGNING 2. ETG.



PLANTEGNING 3. ETG.





DATA DESIGN STATUS AS

ARKITEKTER

ANSVARSGIVER

3

Revisjon planløsning

Admno

24.05.2020

2

Revisjon planløsning innleggskorridor

Admno

15.06.2020

1

Revisjon arkitektur, detaljering, oppdragskrav

Admno

14.06.2020

REV

ANT

REVISJONS GRUNN

SIGN

DATE



DATA DESIGN STATUS AS

ARKITEKTER

ANSVARSGIVER

Boligblokk

Høyrisveien Boligutvikling AS

Høyrisveien 2, 6515 Kristiansund N

KRISTIANSTUND

GMR

5

BNR

939

Plan 3. etg.

Format: A2

«kontrakts tegning entreprenør» med dagens dato

TEGNER

ING

KONTROL

MÅL

1 : 100

DATE

01.07.2020

PROSJEKT NR.

HÅRISVEIEN 2

TEGNER NR.

517

Format: A2

A10-04

PLANTEGNING KJELLER



DATA DESIGN STATUS AS

ARKITEKTER

ANSVARSGIVER

3

Revisjon innleggskorridor

Admno

17.06.2020

2

Revisjon innleggskorridor

Admno

15.06.2020

1

Revisjon innleggskorridor

Admno

14.06.2020

REV

ANT

REVISJONS GRUNN

SIGN

DATE



DATA DESIGN STATUS AS

ARKITEKTER

ANSVARSGIVER

Boligblokk

Høyrisveien Boligutvikling AS

Høyrisveien 2, 6515 Kristiansund N

KRISTIANSTUND

GMR

5

BNR

939

Plan kjeller

Format: A2

«kontrakts tegning entreprenør» med dagens dato

TEGNER

ING

KONTROL

MÅL

1 : 100

DATE

25.08.2020

PROSJEKT NR.

HÅRISVEIEN 2

TEGNER NR.

501

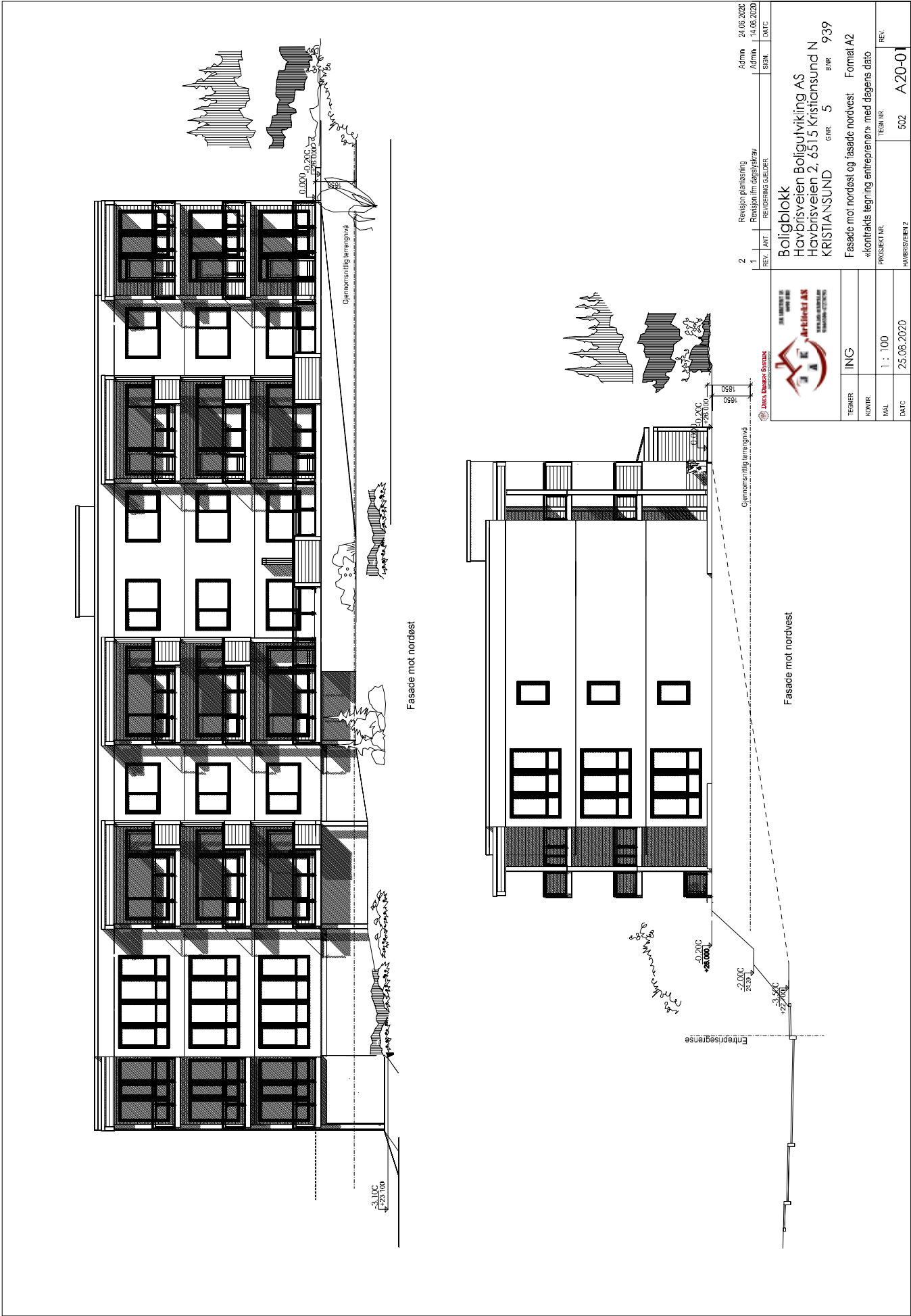
Format: A2

A10-01

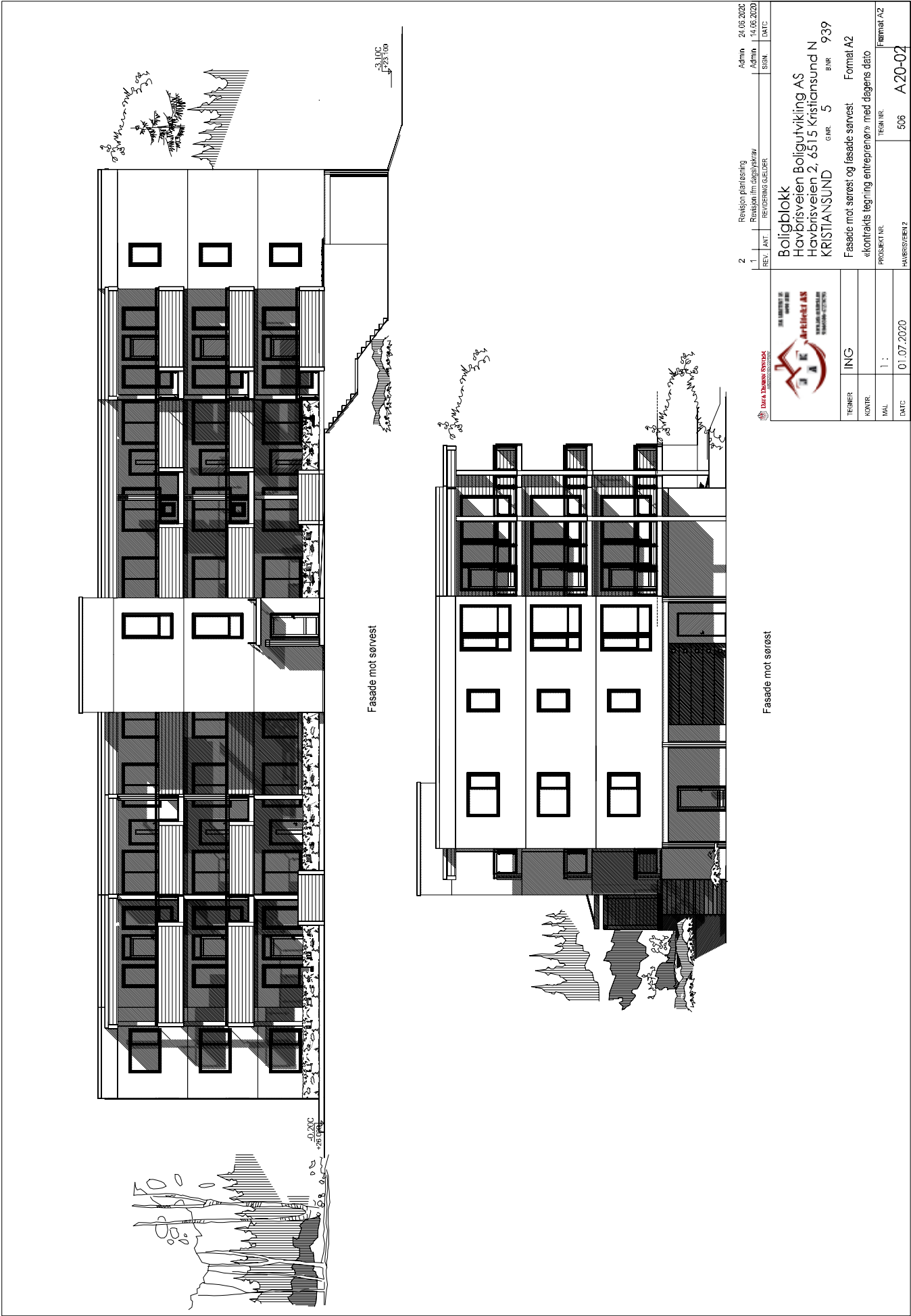
16

17

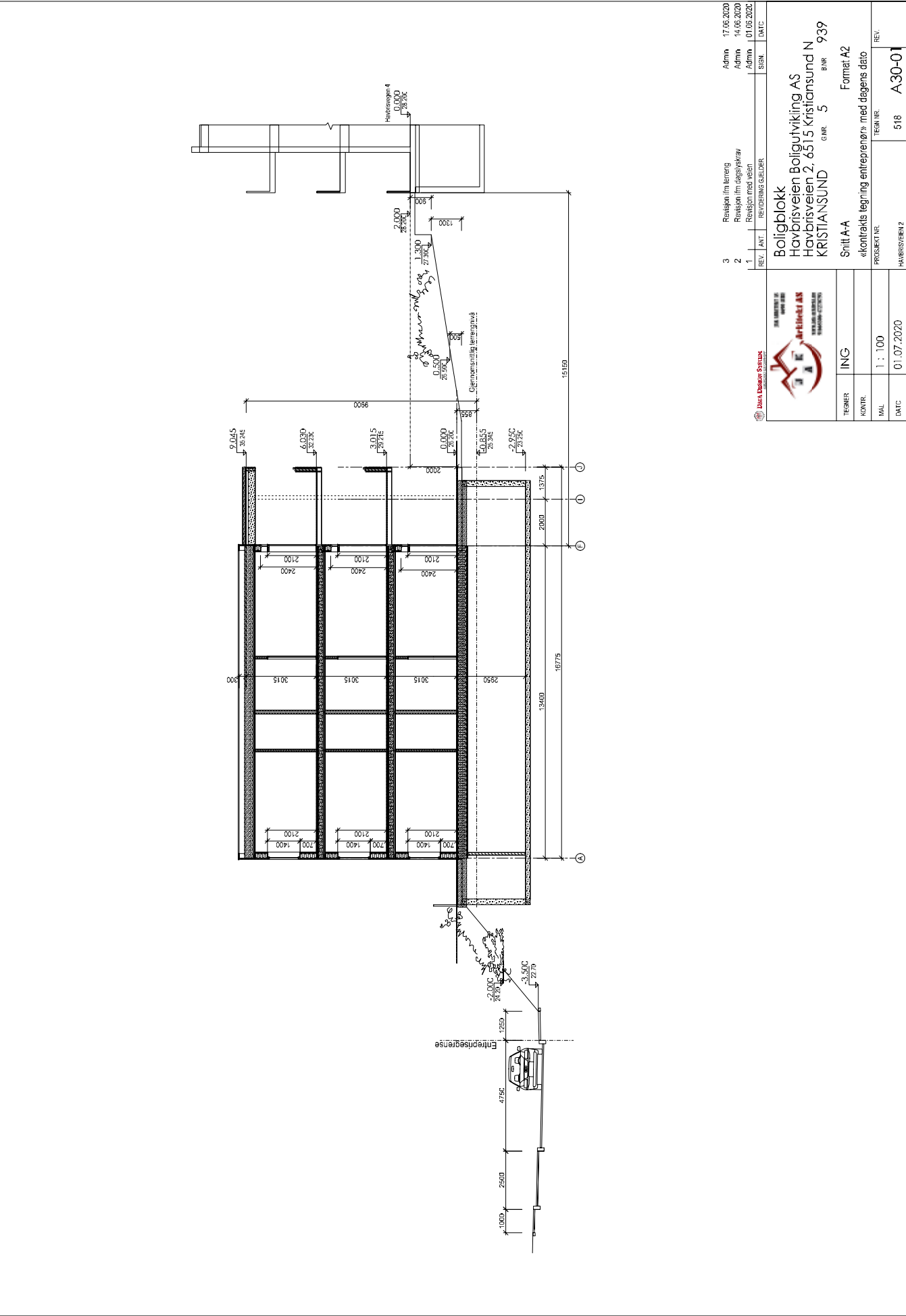
FASADE MOT NORDØST OG FASADE NORDVEST



FASADE MOT SØRØST OG FASADE SØRVEST

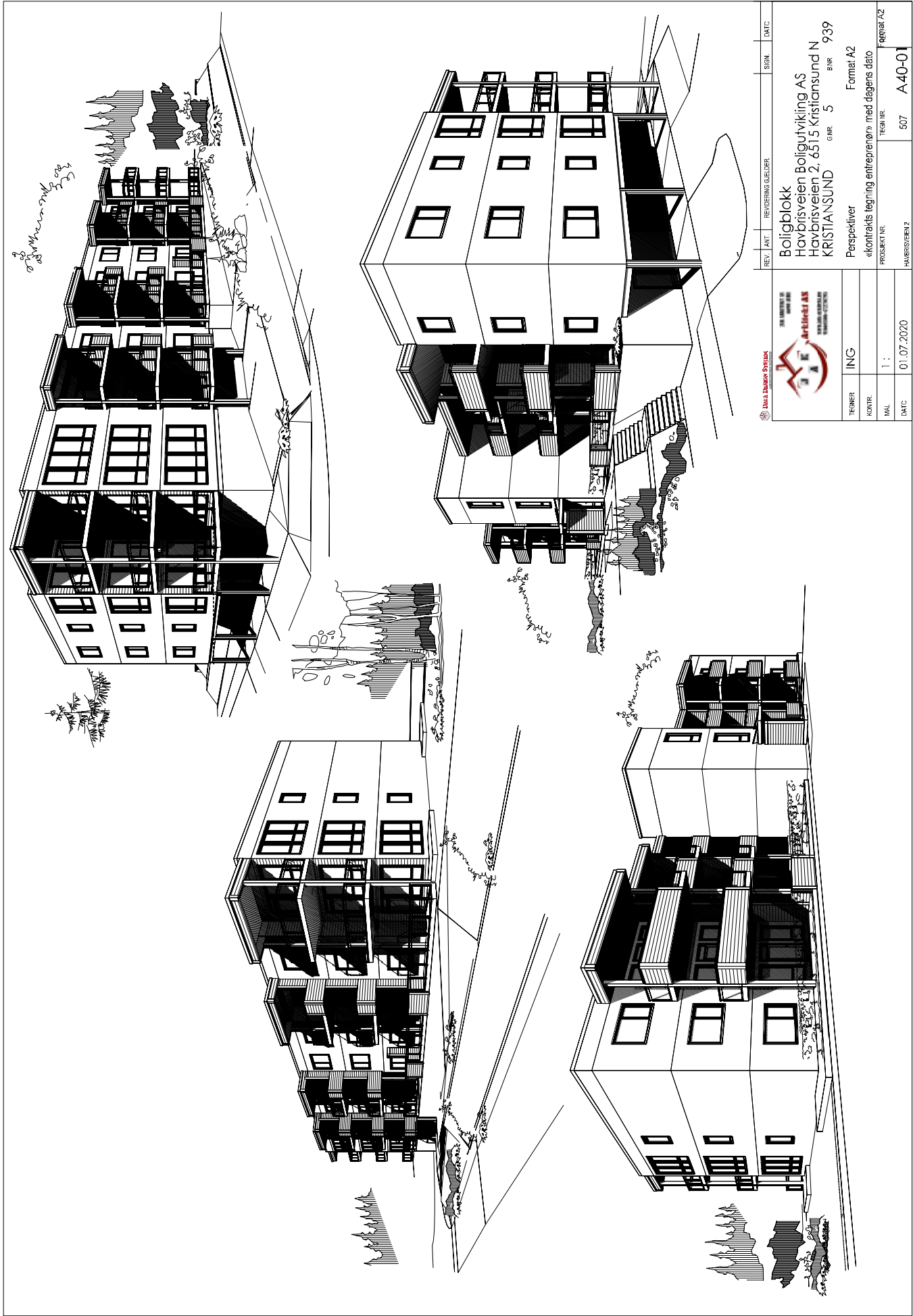


SNITT A-A



	Boligblokk Havbrisveien Boligutvikling AS Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund N KRISTIANSTUND				17.06.2020
	3	Revisjon (im. leiering)	Admin	17.06.2020	
	2	Revisjon (im. daglig drift)	Admin	14.06.2020	
1					01.09.2020
REVISJON MED TEKEN					
SIGN.					
Boligblokk Havbrisveien Boligutvikling AS Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund N KRISTIANSTUND					939
Snitt A-A					Format A2
«kontrakts tegning entreprenør» med dagens dato					
PROSJEKT NR.					518
HABRISVEIEN 2					A30-01
TEKNER					ING
KONTROL					1 : 100
MÅL					01.07.2020
DATO					

PERSPEKTIVER



	Boligblokk Havbrisveien Boligutvikling AS Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund N KRISTIANSTUND				17.06.2020
	3	Revisjon (im. leiering)	Admin	17.06.2020	
	2	Revisjon (im. daglig drift)	Admin	14.06.2020	
1					01.09.2020
REVISJON MED TEKEN					
SIGN.					
Boligblokk Havbrisveien Boligutvikling AS Havbrisveien 2, 6515 Kristiansund N KRISTIANSTUND					939
Perspektiver					Format A2
«kontrakts tegning entreprenør» med dagens dato					
PROSJEKT NR.					507
HABRISVEIEN 2					A40-01
TEKNER					ING
KONTROL					1 : 100
MÅL					01.07.2020
DATO					

KJØKKEN

Skrevet ut: 31.08.2020

Perspektivtegning: 347/2/1 Kjøkken - H0102-H0103-0202-0203-0302-0303
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbrisseien 2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)

Perspektivtegning: 347/2/2 Kjøkken - H0104-H0204-H0304
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbrisseien 2

Skrevet ut: 01.09.2020



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)

Perspektivtegning: 347/5/1 Bad Stor - H0101-H0105
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbriskeveien 2

Skrevet ut: 31.08.2020



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)

Perspektivtegning: 347/6/1 Bad Lite - H0102-H0103-H0104
Prosjekt: Fg Eiendom, Havbriskeveien 2

Skrevet ut: 31.08.2020



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Side:1 (1)

DRIFTSBUDSJETT OG BEREKNING AV KOSTNADER SAMEIE

VEDTEKTER

Disse vedtektene er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører i forbindelse med salg av prosjekterte leiligheter, og er å betrakte som foreløpige og kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Det tas således forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med utbyggingen av eiendommen, innsendelse av seksjoneringssøknad, lovendringer mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i samarbeid med forretningsfører før overlevering.

VEDTEKTER

for

Havbrisveien 2 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Havbrisveien 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner i eiendommen gnr. 5, bnr 939 i Kristiansund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består eventuelt av markterrasser, parkeringsplass, bod eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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.

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader - Brøk	1	410 000
Felleskostnader - Akonto energi	2	107 000
Felleskostnader - Garasje	3	89 000
Felleskostnader - Bredbånd	4	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		621 000
DRIFTSUTGIFTER		
Revisjon		0
Regnskapsførsel		-26 000
Styrehonorar		-10 000
Arbeidsgiveravgift		-2 000
Forsikringer		-30 000
Drift og vedlikehold bygninger		-75 000
Drift og vedlikehold heis		-20 000
Drift og vedlikehold utearealer		-20 000
Drift og vedlikehold garasje		-15 000
Vann- og avløpsavgift		-97 000
Energi fellesarealer		-15 000
Energi boliger (oppvarming og varmt tappevann)		-107 000
Vaktmestertjenester og renhold		-50 000
Bredbånd		-89 000
Andre driftskostnader		-5 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		-561 000
ÅRSRESULTAT		60 000

FORUTSETNINGER		
leiligheter - areal/brøk totalt	15	1 263
Garasjeplasser	16	

NOTER		
1 - Felleskostnader brøk	kr	27,00 pr kvm/mnd
2 - Akonto energi (oppvarming, varmt tappevann, avregning og leasing)	kr	7,00 pr kvm/mnd
3 - Bredbånd - TV - Internett	kr	489,00 pr seksjon/mnd
4 - Garasjeplass	kr	75,00 pr plass/mnd

Det vil i forbindelse med overtagelse bli innkrevet startkapital til sameiet tilsvarende 2 x kr 27 ,- pr kvm. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Renovasjon faktureres direkte til seksjonseier fra ReMidt IKS.
Hver seksjon har pliktig medlemskap i Dalabukta Velforening med en kontingent på kr 500,- pr år.
Energiavregning og leasing av måleranlegg fra Ista faktureres og fordeles sammen med energikostnadene.

*Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.*

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjoner på bakkeplan har enerett til bruk av private markterrasser. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser. 2 plasser er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver seksjon har bruksrett til en parkeringsplass og 15 parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. En parkeringsplass selges fritt og vil seksjoneres som en tilleggsdel til den seksjonen som kjøper den eller som en næringsseksjon som eies av utbygger inntil den blir solgt.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering ved salg til andre seksjonseiere.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. 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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) 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 karmen

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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 bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-4.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 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 eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) 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 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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 og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 årsrapport
- 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 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 seksjonseiere

(1) 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 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Prosjekt: Havbrisveien 2 – gnr. 5, bnr. 939 i Kristiansund kommune. Leilighetene får eget matrikkelnummer med seksjonsnummer etter ferdigstillelse og seksjonering er gjennomført.

Utbygger: Finansgruppen Bolig AS, org.nr. 921 698 739.

Leilighet nr: _____ Kjøpesum: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpetilbudet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper 1 og kjøper 2 samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/ending av bud og/eller vilkår.

Denne avtalen er juridisk bindende mellom partene. Avtalen forplikter til å undertegne kjøpekontrakt, samt å overta boligen til avtalte betingelser. Kjøper er innforstått med at det må fremlegges finansierungsbevis, som er godkjent av megler senest 14 dager etter signering av denne kontrakt.

KJØPER 1	
Navn:	Telefonnr.:
Fødselsnr.:	E-post:
Adresse:	
Postnr.:	
Poststed:	

KJØPER 2	
Navn:	Telefonnr.:
Fødselsnr.:	E-post:
Adresse:	
Postnr.:	
Poststed:	

FINANSIERING AV KJØPESUM	Bank:
Lån i bank kr:	Kontaktperson:
Egenkapital kr.:	Telefonnr.:
Totalt kr:	E-post:

Diverse/evt. forbehold: _____

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Underskrift: _____ Sted/dato: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



HAVBRISVEIEN 2

15 nye leiligheter i Dalabukta

Les mer om leilighetene på dalabukta.no
eller ta kontakt med en av våre meglere.



STIG FLEMMEN
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 928 06 215
Epost: stig@notar.no



ALEKSANDER FAKSVÅG TALGØ
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 990 26 362
Epost: aleksander@notar.no

SALGSOPPGAVE DEL 2 - VERSJON 1 - 03.09.2020

Komplett salgsoppgave for Havbrisveien 2 består av:

- Salgsoppgave, del 1
- Salgsoppgave, del 2
- Prisliste, del 3
- Kjøpekontrakt, del 4