

VIKEBYGDVEGEN 4

Voldaportalen - Innflyttingsklare leiligheter i hjarte av Volda



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL VIKEBYGDVEGEN 4

Voldaportalen er plassert i hjertet av Volda, og tilkomsten er både enkel og praktisk. Kort avstand til offentlig transport og gåavstand til lokale attraksjoner.

Den sentrale plasseringen gir umiddelbar tilgang til butikker, kafe og andre naudsynlige tenester.



FAKTA

Adresse Vikebygdvegen 4,
6103 VOLDA
Prisantydning Frå Kr 3 990 000 ,-

Eierform Eiet
Eiendomstype Leiligheter
Tomt Felles tomt for sameie



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Legal Egedomsmeikling har gleden av å presentere dette nyoppførte bygget sentralt i Volda.

Voldaportalen vil totalt bestå av to byggetrinn med om lag 65 leiligheiter samla. I det første byggetrinn er det 30 leiligheiter som nylig er ferdigstilt og klar til overtaking.

Med ei plassering som begeistrar, må kvar heim også ha topp kvalitet. Uavhengig av etasje eller storleik, vil dei store vindusflatene sleppa inn lyset, samstundes som du kan nyte utsikta frå ein skjerma balkong. Flytt inn og gjer deg klar for somrar med morgonkaffen utandørs, talrike grillmåltid – og like mange haustkveldar i trivelege omgjevnader.

I tillegg har du ein felles hage å pusla i, men tru ikkje at det betyr tidkrevjande vedlikehald. Voldaportalen er staden for å nyte livet med god samvit, og gløym alt som heiter snømåking, plenklipping, kjedeleg vedlikehald og oppussing. Ja, her flyttar du inn i ein heim for framtida, slik at du kan la fritida vera fritid.

Leiligheitene har eit moderne preg og gjennomgåande gode planløyningar. Gode solforhold på alle terrassane, i tillegg til eit stort felles uteområde midt i bygget. Dette vil leggja grunnlaget for eit godt nabofelleskap, der ein kan møtast og omgås på tvers av alder og livssituasjon – eit naturleg samlingspunkt.

I 1. etasjen på bakkenivå er det etablert ein ny stor KIWI daglegvarebutikk, sportsbutikk, apotek – berre ein heistur unna, du treng ikkje engang ta på deg ytterklede!

Voldaportalen er plassert i hjartet av Volda, og tilkomsten er både enkel og praktisk. Med kort avstand til sentrumstenester og fasilitetar, blir kvardagen leikande lett for bebuarane.

Den sentrale plasseringa gjev umiddelbar tilgang til butikkar, god tilgjenge til offentleg transport og gåavstand til lokale attraksjonar.

Velkommen til Voldaportalen – der plassering og tilkomst møter moderne livsstil på ein perfekt måte!

Oppdragsnr.
01500623

Eiendom

Vikebygdvegen 4, 6103 VOLDA

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 325 i Volda kommune.

Eier

Asko Eiendom AS

Boligtype

Leiligheiter

Eierform

Eiet

Arealer

Arealene er oppgitt på grunnlag av tegninger levert av byggherre. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasje plasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Hvitevarer

Det medfølger integrerte kvitevarer i kvar leiligheit

Etasje

Bygget har 5 etasjer.

4 øvste etasjene er avsatt til boligformål, mens det er regulert til næring på bakkeplan. Garasjeanlegg i u.etg.

Grunnarealer

Overtaking av eventuelle felles- og uteområde, samt del i realsameige (for p-plass/bod), skjer samstundes med overtakinga av den enkelte leiligheita.

Overtakinga av bustaden med tilhøyrande del av fellesområde/realsameige kan ikkje nektast av kjøparen sjølv om desse ikkje er ferdigstilte. Dersom delar av utvendige arbeid/realsameige ikkje er ferdigstilte ved overtakinga, skal manglande ferdigstilte arbeid noterast i overtakelsesprotokollen. Kjøparen blir informert om moglegheita til å halde att naudsynt beløp på megler si klientkonto som

tryggleik for manglane. Det halde att-beløpet må vera i samsvar med manglane. Alternativt kan seljar stilla garanti for ferdigstillinga, med beløp utarbeida av takstmann.

Ovanstående informasjon om halde att gjeld også for dei forholda som står att for å få ferdigattest. Tomt/Eierform: Eiet tomt for sameie.

Oppvarming

Vassboren gulvvarme i stove, kjøkken og entré, elektriske varmekablar på hovudbad, gjestebad, WC og vaskerom.

Energiklasse

Det er seljar/utbyggjar sitt ansvar å innhente lovpålagt energiattest for egedomen, med ein energiklassifisering på ei skala frå A til G. Dersom utbyggjar/seljar ikkje har fått utarbeidd energiattest og merke basert på byggets tekniske leveranse, må desse leggast fram seinast i samband med utferdiging av ferdigattest for egedomen.

Kommunale avgifter

Formuesverdi og kommunale avgifter blir fastsette av skatteetaten og kommunen etter ferdigstilling.

Dersom kommunen har innført eigedomsskatt, blir denne basert på marknadsverdi minus bunnfrådrag multiplisert med den promillesatsen som til ei kvar tid gjeld for den einskilde kommunen (p.t. 2-7 promille). Spørsmål om eigedomsskatt rettast til kommunen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte bilder er kun illustrasjonsbilder og kan avvike frå slik det blir. Leveransebeskrivelsen vedlagt er utarbeidd av utbygger/leverandør og Legal tek ikkje ansvar for evt. feil i denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1577/19/325:

04.12.1915 - Dokumentnr: 900077 - Rettighet

Rettighetshaver: Volda Kommune Elverk

Org.nr: 971 028 912

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS

18.03.1916 - Dokumentnr: 900243 - Utskifting

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1921 - Dokumentnr: 900158 - Erklæring/avtale
vedr. ledning av vann

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1930 - Dokumentnr: 900473 - Elektriske
kraftlinjer

Rettighetshaver

Volda komm.el-verk

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS

20.01.1943 - Dokumentnr: 64 - Utskifting

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1947 - Dokumentnr: 941 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver

Volda komm.el-verk

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettshavar:

TUSSA NETT AS

11.01.1949 - Dokumentnr: 61 - Utskifting

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1949 - Dokumentnr: 1376 - Utskifting

Overutskiftning

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1953 - Dokumentnr: 903033 - Elektriske
kraftlinjer

Volda komm.el-verk`s ledningsnett

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1956 - Dokumentnr: 2515 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1957 - Dokumentnr: 3106 - Bestemmelse om
bebyggelse

Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1963 - Dokumentnr: 242 - Jordskifte
Jordskifte over utmark
Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1963 - Dokumentnr: 990023 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver
L/L Tussa Krafts kraftline
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1963 - Dokumentnr: 990025 - Elektriske
kraftlinjer
L/L Tussa Kraft
Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1965 - Dokumentnr: 2688 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver
Volda kommune
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1965 - Dokumentnr: 2688 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver
Volda kommune
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1965 - Dokumentnr: 2688 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver
Volda kommune
Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1966 - Dokumentnr: 1314 - Bestemmelse om
gjerde
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1966 - Dokumentnr: 1314 - Bestemmelse om
kloakkledn
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1970 - Dokumentnr: 1725 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1977 - Dokumentnr: 3480 - Bestemmelse om
vannledn.

Overført fra: Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1995 - Dokumentnr: 5344 - Jordskifte
Sak nr. 8/1994
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2010 - Dokumentnr: 576918 - Bestemmelse om
veg
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2010 - Dokumentnr: 995111 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/
bebyggelse av denne matrikkelenhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:611
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2011 - Dokumentnr: 161886 - Bestemmelse om
veg
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2021 - Dokumentnr: 1119764 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/1223685-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/2420500-1/200

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om
bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om felles vegg
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1039

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1040

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038

Rett til bruk av inntil 5 stk. parkeringsplasser

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1039

Rett til bruk av avfallsstasjon

24.06.1972 - Dokumentnr: 2238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:10

03.04.1992 - Dokumentnr: 1415 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1519 Gnr:19 Bnr:726

areal:232.8m2

03.04.1992 - Dokumentnr: 1416 - Målebrev
areal:1985.6m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1700181 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1519 Gnr:19 Bnr:325

05.10.2021 - Dokumentnr: 1236984 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:211

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:229

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:252

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:611

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1022

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:20 Bnr:607

08.08.2023 - Dokumentnr: 840591 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038

08.08.2023 - Dokumentnr: 840593 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1039

08.08.2023 - Dokumentnr: 840606 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1040

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:30

Rett til bruk av rømningsvei

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1038 Snr:30
Rett til bruk av takhage
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1040
Rett til tilgang til egne eiendommer, boder, sykkelparkering og teknisk rom

17.08.2023 - Dokumentnr: 876586 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1577 Gnr:19 Bnr:1040
Rett til adkomst gjennom kjelleren
Bestemmelse om vedlikehold

GARASJE/PARKERING

Éin stk p-plass i parkeringskjellar er inkludert i kjøpesummen for den enkelte leilegheit. Parkeringskjellar vert etablert som anleggseigedom, og eigarar av p-plass og bod vil få tinglyst del i realsameiget. Sameiget vil få bruksrett til inntil 5 stk utvendige gjesteparkeringsplassar på Gnr 19 Bnr 325. Rett og plikt til drift- og vedlikehald vil bli tinglyst. Bruksretten vert vist til kvar tid av utbyggjar, og kostnadene er inkluderte i felleskostnadene.

Om ynskjeleg kan kjøpar leige p-plass i staden for å eige p-plass. Kr 300.000,- vil då trekkjast frå på kjøpesummen for leilegheiten. Prisen for leige av p-plass er kr 1000,- pr. mnd. Leigeprisen er gjenstand for regulering i tråd med gjeldande indeks. Avtale om leige av p-plass vert inngått direkte mellom kjøpar og Asko Eiendom AS. Erklæring om plikt og rett til å leige

vil bli tinglyst i minst 10 år.

Alle kostnader vedrørende overskjøting av rettighet til parkeringsplass/bod blir dekte av seljar, og dersom rettighet til parkering/bod ikkje er sikra ved overskjøting av leilegheit, vil kr. 300.000,- bli halde tilbake på megler sin klientkonto som tryggleik. Overtaking av parkeringsplass skjer samstundes med overtaking av leilegheiten, og seljar held seg retten til å fordele parkeringsplassane. Seksjonseigar som får tildelt HC-plass, må rekne med bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass frå annan seksjonseigar.

BODER

Det medfølger 1 stk. bod til kvar leiligheit. Skisse over dette ligg ved prospektet.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Byggetrinn 1 er klar for overtakelse.

KJØKKEN

Kjøkken frå Norema

BAD

HOVEDBAD

Elektro:

- Innfelte spotter i tak.
- Dimmer for lys.
- 1 stk. dobbel stikkontakt ved speil.
- 2 stk. stikkontakt for vaskesøyle i de leiligheter der det ikke er eget vaskerom.

Sanitær og varme:

- Opplegg for vaskemaskin i de leiligheter der det ikke er eget vaskerom Det må brukes kondensørketrommel.
- Nedfelt vask i hvitt servantskap.
- Dusjnische med glassvegger.
- Vegghengt toalett med Soft Close.
- Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon:

- Avtrekk.

Overflater vegger:

- 20x20 cm hvite/grå keramiske fliser.

Overflater gulv:

- 20x20 cm hvite/grå keramiske fliser.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk.

GJESTEBAD

Elektro:

- Innfelte spotter i tak.
- Dimmer for lys 1 stk. dobbel stikkontakt ved speil.

Sanitær og varme:

- Nedfelt vask i hvitt servantskap.
- Dusjnische.
- Vegghengt toalett med Soft Close.
- Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon:

- Avtrekk.

Overflater vegger:

- 20x20 cm keramiske fliser hvite/grå.

Overflater gulv:

- 20x20 cm keramiske fliser hvite/grå.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk.

WC

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt.
- 1 stk. punkt for lys på vegg.
- 1 stk. bryter for lys.

Sanitær og varme:

- Vask på knekt.
- Vegghengt toalett med Soft Close.
- Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon:

- Avtrekk.

Overflater vegger:

- Sparklet og malte vegger.

Overflater gulv:

- Flis 20x20 som på bad med sokkelflis.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekkog skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling.

ANDRE OPPHOLDSROM

ENTRE

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt pr. 6 m² gulvareal.
- 2-3 stk. spotlighter i tak dersom nedforet himling. 1 takpunkt dersom betongtak.
- 1 stk. bryter med dimming for lys.
- 1 stk. svarapparat for porttelefon.

Sanitær og varme:

- Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon:

- Avklares behov.

Overflater vegger:

- Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Betongvegger helsparkles.
- Alle vegger overflatebehandles med to strøk til full dekk.

Overflater gulv:

- 1-stavs parkett.
- Det kan velges mellom to ulike parkettyper fritt.
- Standard hvitt listverk.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvitmaling. Full dekk.

Innredning:

- Skyvedørsgarderobe med speil front i en dør.
- Innredning er tilvalg.

STUE/KJØKKEN

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt pr. 2 m vegg over kjøkkenbenk.
- 1 stk. stikkontakt for platetopp, inkl. komfyrvakt montert.
- 1 stk. dobbel stikkontakt pr. 4 m² gulvareal.
- Tv-uttak.
- 1 stk. 6-veis stikkontakt ved TV-uttak.
- 2 stk. punkt for lys i/ved tak.
- 4 stk spotter under overskap med dimmer.
- 3 stk. bryter for lys med dimming.
- 4 stk. spotter innfelt i tak.
- 1 stk. rørfremlegg for svakstrømfordeling I tillegg blir det montert stikkontakter for kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og lys i kjøkkenventilator.

Sanitær og varme:

- 1 stk. ettgreps benkebatteri.
- 1 stk. kran for oppvaskmaskin.
- 1 stk. oppvaskkum med sidefelt og tilkobling vann og avløp.
- Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon:

- Tilluft og avtrekk.
- Kjøkkenventilator.
- Avtrekk/kullfilter til avtrekk avklares i detaljprosjektering.

Overflater vegger:

- Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Betongvegger helsparkles.
- Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.

Overflater gulv:

- 1-stavs parkett.
- Det kan velges mellom to ulike parkettyper fritt.
- Standard hvitt listverk.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk hvitmaling. Full dekk.
- Alternativ dersom takhøyde gjør at det ikke kan nedfores: Betonghimling helsparkles.
- Overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning.

SOVEROM

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt pr. 4 m² gulvareal.
- 1 stk. punkt for lys i tak.
- 1 stk. bryter for lys.
- Hovedsoverom: Tv-uttak.
- 1 stk. 6-veis stikkontakt ved TV-uttak.

Ventilasjon:

- Tilluft.

Overflater vegger:

- Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Betongvegger helsparkles.
- Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.

Overflater gulv:

- 1-stavs parkett.
- Det kan velges mellom to ulike parkettyper fritt.
- Standard hvitt listverk.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk hvitmaling. Full dekk.
- Alternativ dersom takhøyde gjør at det ikke kan nedfores: Betonghimling helsparkles.
- Overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.

Innredning:

- Hovedsoverom 1 meter skyvedørsgaraderobe med innredning pr. sengeplass.
- Andre soverom 1 m pr. sengeplass av normal innredning. Ikke enkel hvit.

VASKEROM/INNEBOD/TEKNISK ROM

Elektro:

- 2 stk. stikkontakt for vaskesøyle.
- 1 stk. innfelt lysarmatur.
- 1 stk. bryter for lys 2 stk stikkontakter på benk.

Sanitær og varme:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Det må brukes kondensstørketrommel.
- Benkeplate med nedfelt vask og 1 skap.
- Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon:

- Avtrekk.
- Aggregat plassert synlig på vegg.

Overflater vegger:

- Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk.

Overflater gulv:

- Flis 20x20 som på bad med sokkelflis.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk våtromsmaling til full dekk.

Innredning:

- Vaskeromsinnredning.

INNEBOD/TEKNISK ROM

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt.
- 1 stk. punkt for lys, inkl. lysarmatur.
- 1 stk. bryter for lys.

Ventilasjon:

- Avtrekk.

- Aggregat plassert synlig på vegg.

Overflater vegger:

- Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Betongvegger helsparkles.
- Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.

Overflater gulv:

- 1-stavs parkett. Det kan velges mellom to ulike parkettyper fritt.

Overflater tak/himling:

- Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles.
- Overflatebehandles med to strøk våtromsmaling til full dekk.

BALKONG

Elektro:

- 1 stk. dobbel stikkontakt.
- 1 stk. punkt for lys på vegg, inkl. lysarmatur.
- 1 stk. bryter for lys (plassert inne).
- 1 st. stikk for mulighet for montering av solavskjerming.

Overflater gulv:

- Det leveres tremmegulv som dekke, type Møre Royal eller tilsvarende. Det leveres himling på balkonger av fasadeplater.

LISTVERK/UTFORINGER

Overflater vegger:

- Vinduer leveres listfrie.

Overflater gulv:

- Standard hvitt listverk.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI

Elektro:

- Automatikkstyrt lysanlegg,

Overflater vegger:

- Betong.

Overflater gulv:

- Flis.

Overflater tak/himling:

- Sparkles og maks/systemhimling.

TRAPPESJAKT

Elektro:

- Automatikkstyrt lysanlegg.

Overflater vegger:

- Betong, rekkverk og håndløper i lakkert metall.

Overflater gulv:

- Flis.

Overflater tak/himling:

- Synlig betong.

PARKERINGSANLEGG

Elektro:

- Automatikkstyrt lysanlegg.

Ventilasjon:

- CO-styrt avtrekkssanlegg.

Overflater vegger:

- Støvbundet.

Overflater gulv:

- Ubehandlet.

Overflater tak/himling:

- Sprøytemales.

TEKNISK ROM

Elektro:

- Lys i tak inkl. bryter 2 doble stikkontakter.
- Nødvendig opplegg for tekniske installasjoner.

Sanitær og varme:

- Sluk.

Ventilasjon:

- Avtrekk.

Overflater vegger:

- Sprøytemales.

Overflater gulv:

- Epoxy.

Overflater tak/himling:

- Sprøytemales.

SPORTSBOD

Elektro:

- 1 stk. lys i tak med sensor.
- Dobbelt stikkontakt.

Overflater vegger:

- Sprøytemales.

Overflater gulv:
- Støvbundet.

Overflater tak/himling:
- Sprøytemales.

GARDEROBE-FASILITETER

Det vert levert 1 m skyvedørgarderobe pr. sengeplass av typen Alu Light eller tilsvarende, med speil på ei dør og med glatte kvite fronter på hovudsoverommet. Garderobeskap på dei andre soveromma.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning følger med

BRANNSIKRING

Det vert levert brannsikring i samsvar med gjeldande føreskrifter.

DØRER OG VINDUER

INNVENDIGE DØRER:

Hvite slette dører med hvitmalt karm. Dører skal være kompakte og av type SWEDOOR eller tilsvarende.

VINDUER:

Aluminiumsbeslåtte trevinduer. Vinduene leveres listfrie.

GARASJEPORT

Det følger med fjernkontroll til kvar leilighet til felles garasjeport.

POSTKASSER

Felles postkassestativ blir hengt opp til kvart bygg.

KABEL-TV/BREDBÅND/TELEFONI

Det vert tilrettelegging for breiband og kabel-TV.

VELFORENING

Seljar har, på vegne av sameiet, høve til å stifte og inngå bindande forretningsføreravtale med 6-12 månaders oppseiing.

Kjøparane vil bli innkalla til oppstartsmøte der nytt styre blir valt, og sameiet sitt budsjett, vedtekter og eventuelle husordensreglar vil bli gjennomgått.

Lokalleige i samband med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund vert fakturert sameiet ved overtaking, eventuelt via startkapital.

FINANSIERINGSKONTROLL

Kjøparen er innforstått med at ein for seljar, tilfredsstillande finansieringsbevis for heile kjøpesummen skal førelegges megler når avtale om kjøp inngås.

Dersom noverande bustad skal nyttast heilt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stillast som sikkerheit etter meglartakst utført av Legal Eignedomsmeikling.

Handelen er juridisk bindande for begge partar ved aksept. Dersom kjøpar ikkje held sin forpliktelse med tilfredsstillande finansieringsbevis, er kjøparen likevel bunden og seljar vil kunne påberope avtalen som vesentleg mislighalden og heve avtalen. Kjøpar samtykkjer til at kostnader knytt til heving og dekningsalg i så fall dekkast av kjøpar.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Omsetting av avtale dokumentet føreset samtykke frå seljar, samt at

- ny kjøpar trer inn i dei same rettighetene og forpliktelsane som følgjer av denne kontrakten og eventuelle tillegg- og endringskontrakter,
- ny kjøpar framlegg tilfredsstillande finansieringsbekreftelse og
- at opphavleg kjøpar har innbetalt til meglars konto eit administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva.

Vidare salsfør seljers forbehold er avklart vil ikkje bli akseptert.

Seljar/megler påberoper seg opphavsretten til alt marknadsmateriell for bustadprosjektet, herunder bilete og illustrasjonar.

Kjøpar kan ikkje nyttast bustadprosjektet sitt marknadsmateriell i si marknadsføring for overføring av kjøpekontrakt utan megler/seljers samtykke. Det vert opplyst om at dersom bustaden er kjøpt med tanke på å ikkje overta eller bu i denne, herunder som eit videresalgobjekt vil videresalet regulerast av Bustadoppføringslova. Herunder vil seljar måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved eventuelt videresalg som også medfører garantistillelse.

Vei, vann, avløp

Eigedomen vil vera tilknytt offentleg veg. Vatn og avløp er offentleg via private stikkledningar. Alle arbeid og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Seljar har plikt til å skaffe fram ferdigattest når eigedomen er ferdigstilt.

Dersom det finst manglar av mindre vesentleg betydning, kan det likevel utstedast midlertidig brukstillatelse når kommunen finn det akseptabelt, slik at kjøpar kan ta over og bu i bustaden. Manglane skal då rettast av seljar innan ein frist fastsett av

kommunen. Kommunen kan krevje at seljar stiller sikkerheit for at attståande arbeid blir retta. Dersom attståande arbeid ikkje blir utført innan fristen, skal kommunen gi seljar pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følgjast opp med tvangsmulkt eller førelegg.

Det er ulovleg å ta bustaden i bruk utan ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og seljar pliktar å framlegge minst midlertidig brukstillatelse til kjøpar og meglar før overtaking. Kjøpar kan krevje at det stilles sikkerheit for utsteding av ferdigattest, eventuelt kan kjøpar nytte seg av retten til tilbakehald ved overtaking.

Dersom ferdigattest ikkje føreligg på overtakingstidspunktet, vil eit beløp av oppgjeret vera på meglar si klientkonto, som sikkerheit for utsteding av ferdigattest. Beløpet kan frigjerast på bakgrunn av § 47-garanti, eller ved utsteding av ferdigattest.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eigedommen er omfatta av kommunedelplan for E39 Volda - Furene, områdereguleringssplan Id 2016001 og Detaljregulering for BKB3 Vikebygdvegen 4 m.fl., ID 2018004.

Kopi av detaljregulering ligg vedlagt, og vil også vera vedlegg til kontrakt. Vi oppmodar interessentar om å setja seg inn i desse.

Det er planlagt ein omkøyringsveg framfor bygget når ny rundkøyring på E39 skal byggjast. Etter omkøyringsperioden vil vegen bli blindveg og berre nytta til internttrafikk til og frå bygget/området.

Føresegner om parkering, sykkelparkering, nærleikeplass/ kvartalsleikeplass er beskrivne i detaljreguleringa.

Det er seljar sitt ansvar å påsjå at rekkefølgjebestemmelser som til dømes krav om ferdig opparbeidd leikeplass med utstyr o.l. slik at brukstillatelse blir levert til rett tid. Byggearbeid i området må påreknast i samband med oppføring av trinn 2.

Lovanvendelse

.Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan

ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synli tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når

kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/leiligheten eier man eksklusivt. Leiligheter med terrasse på takhagene/bakkeplan/garasjetak, sportsboder og garasje plass vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/ juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for eierseksjonssameiet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr.: 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

BETALINGSBETINGELSER

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende pris på Finn.no eller vår heimeside www.legaleigedom.no

Selv om leilighetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.»

Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Legal Egedomsmeikling AS sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressert for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon kr 40 000,- pr solgte objekt
Oppgjørsgjebyr kr 4 000,- pr solgte objekt
(Priser eks.mva.)

Utlegg til markedsføring etter avtale mellom partene

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder,

selger, kjøper og fullmektiger for disse.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Budskjema ligg vedlagt i prospektet.

Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte

tlf: 982 39 657

tommy@legaleigedom.no

Legal Eignedomsmekling

Vikegata 9

6150 Ørsta

Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

11.01.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.





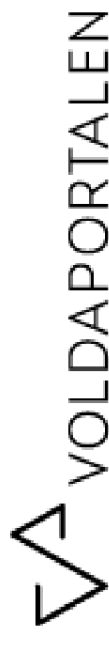








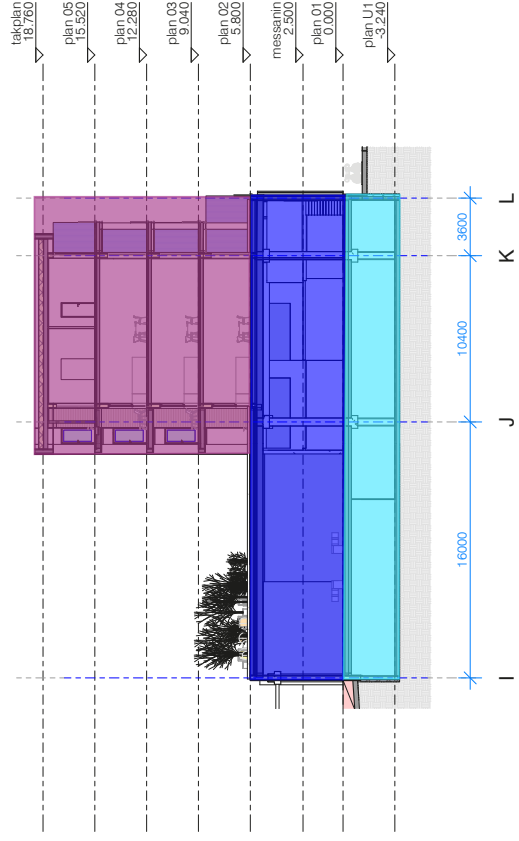
Prisliste Voldaportalen



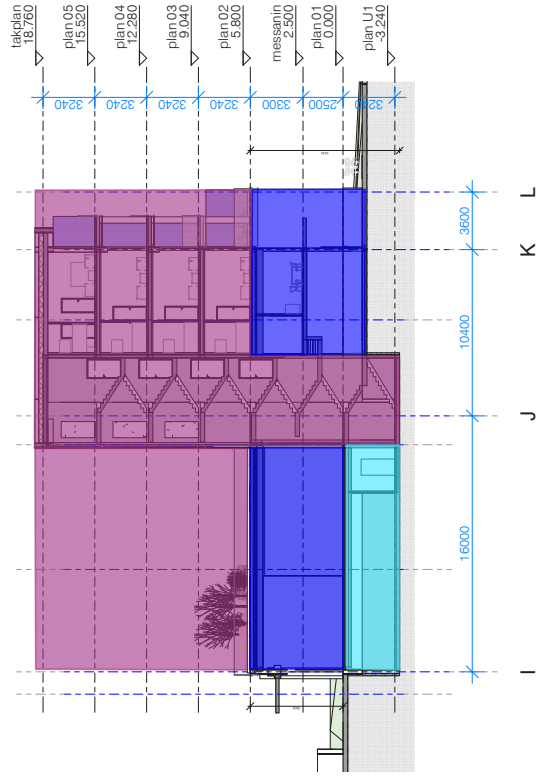
Enhet	Prisentydning	Totalpris inkl. omkostninger	Felleskostnader
1	5 490 000,-	5 521 865,-	3 311,-
9	5 590 000,-	5 621 865,-	3 311,-
10	3 990 000,-	4 018 765,-	2 645,-
11	3 990 000,-	4 018 765,-	2 645,-
12	3 990 000,-	4 018 765,-	2 645,-
16	4 150 000,-	4 178 765,-	2 620,-
17	5 790 000,-	5 821 745,-	3 311,-
20	4 250 000,-	4 278 765,-	2 645,-
24	4 250 000,-	4 278 765,-	2 645,-
25	8 790 000,-	8 825 345,-	4 002,-
27	4 590 000,-	4 618 895,-	2 694,-
28	8 690 000,-	8 725 095,-	3 978,-



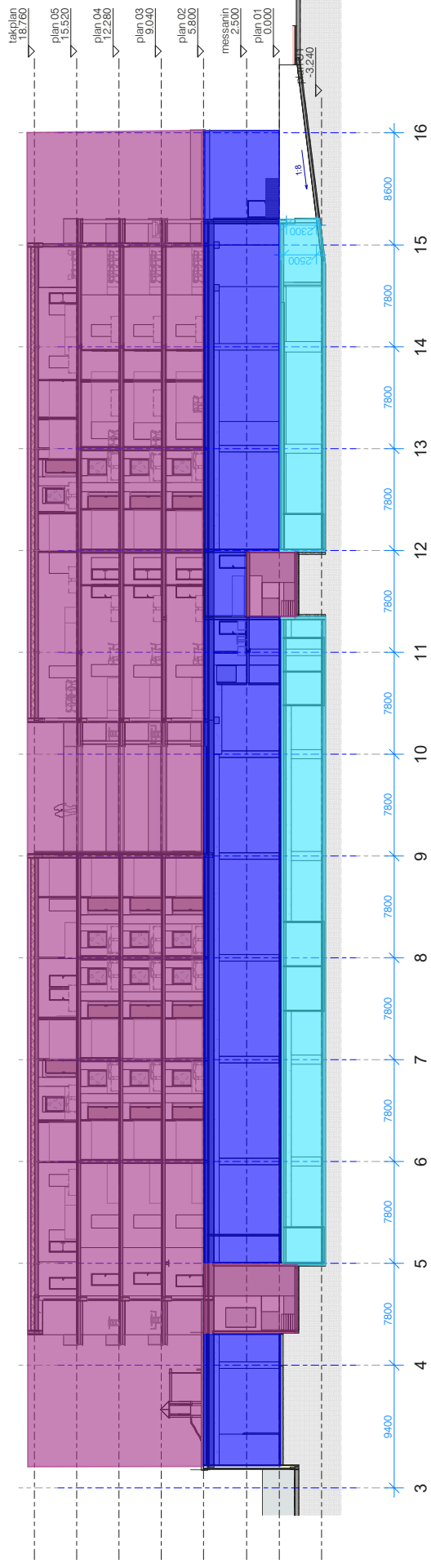
Tversnitt BT1



Tversnitt gjennom trapperom blokk 1 BT1H

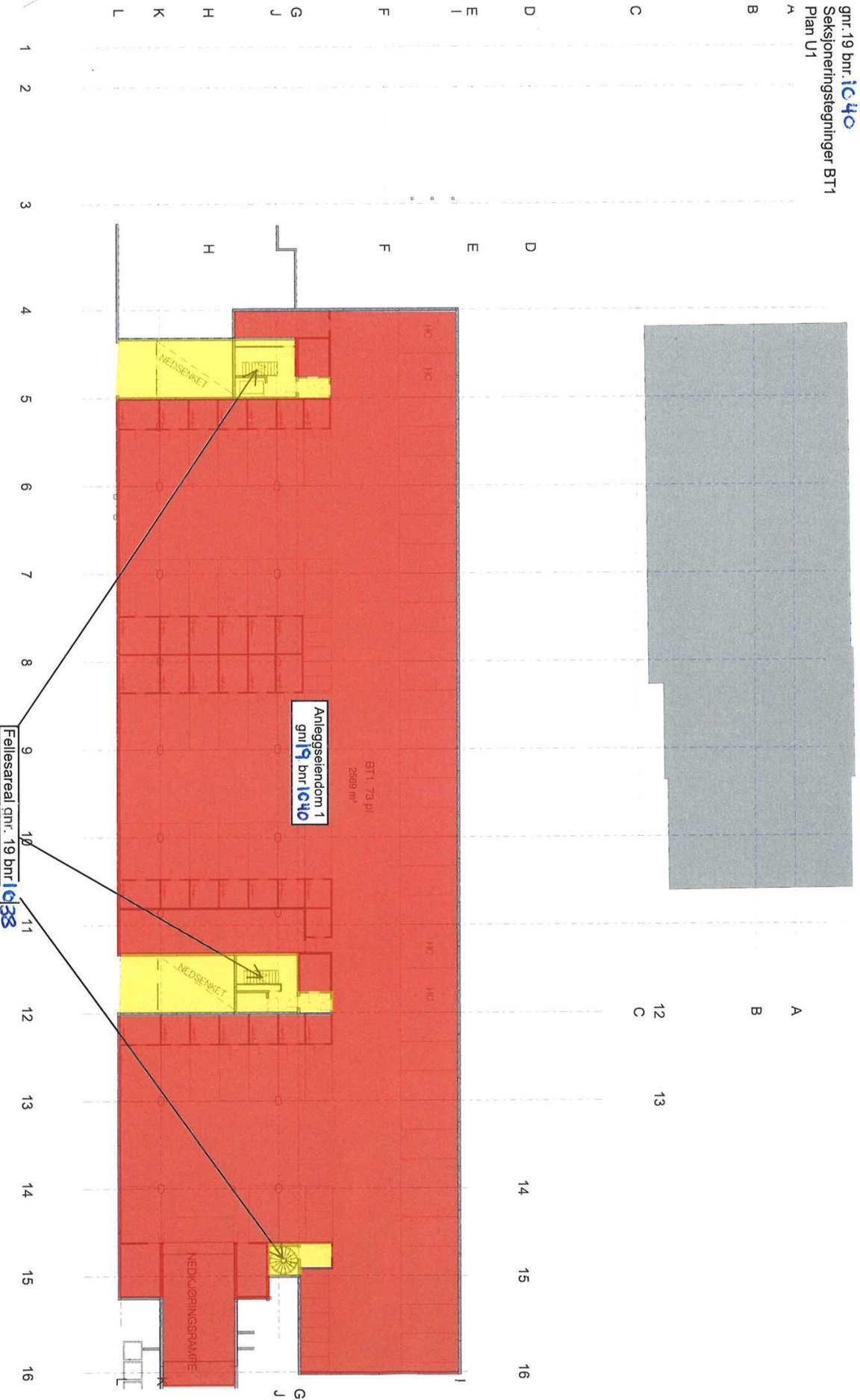


Langssnitt BT1

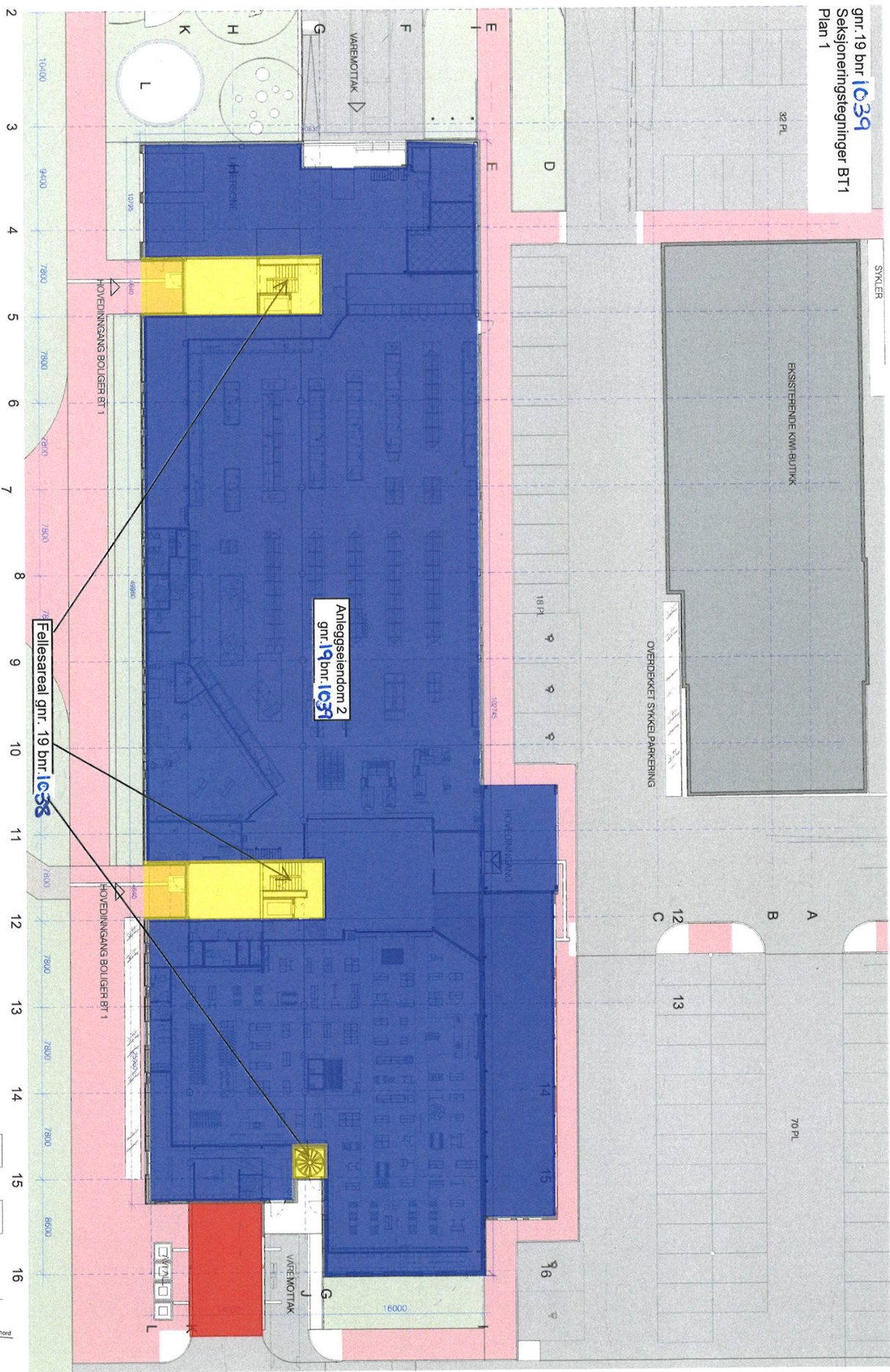




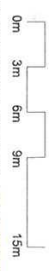
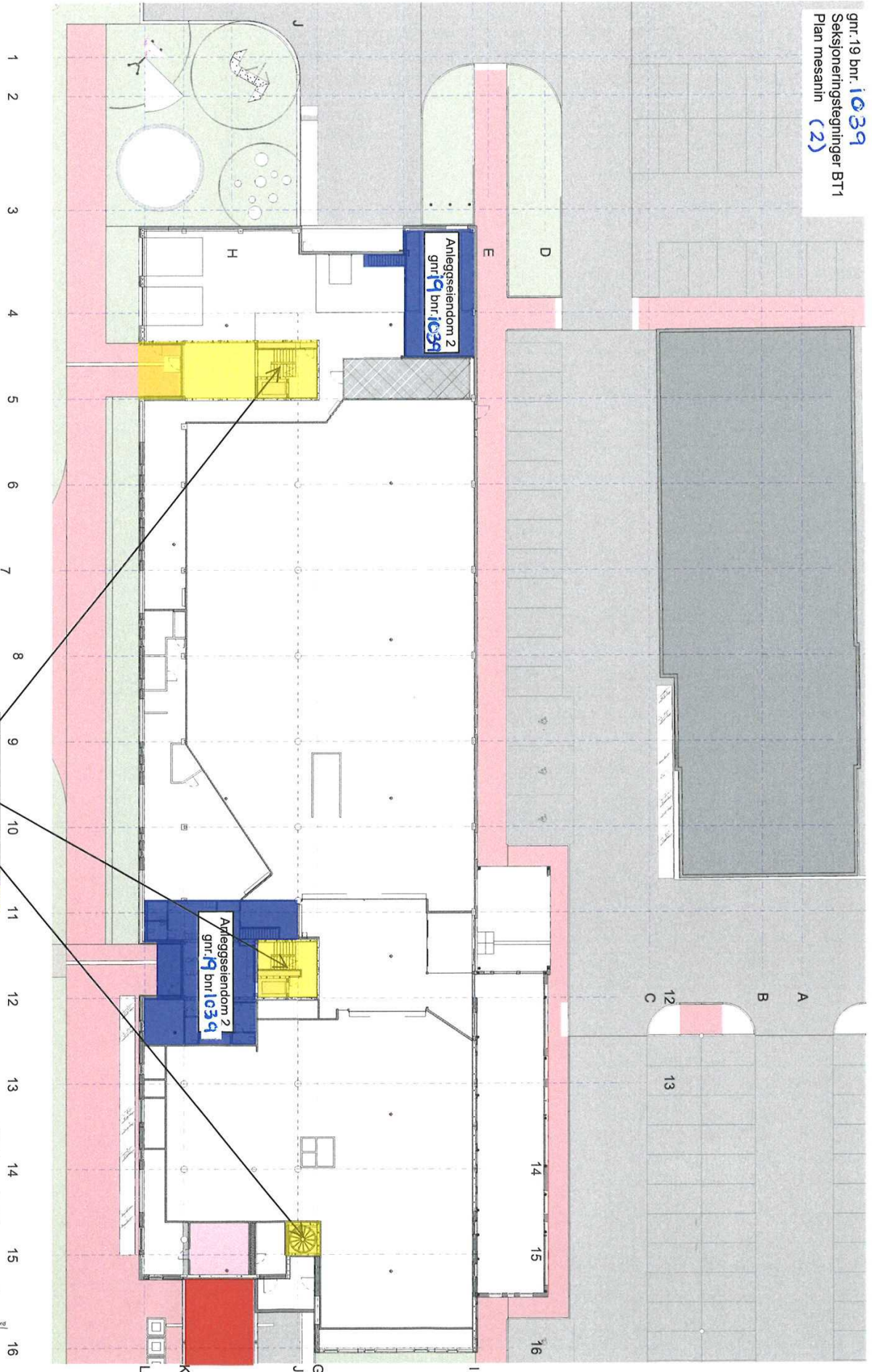


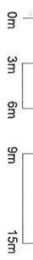
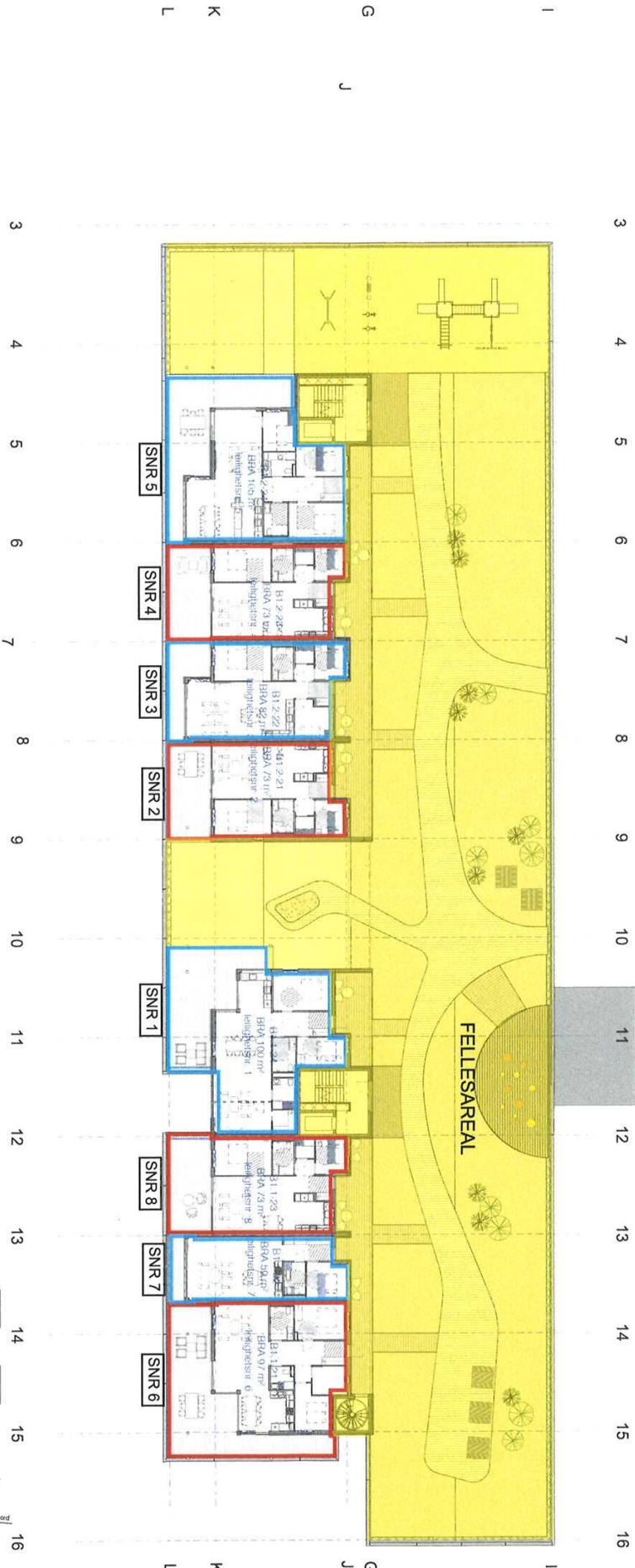


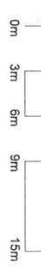
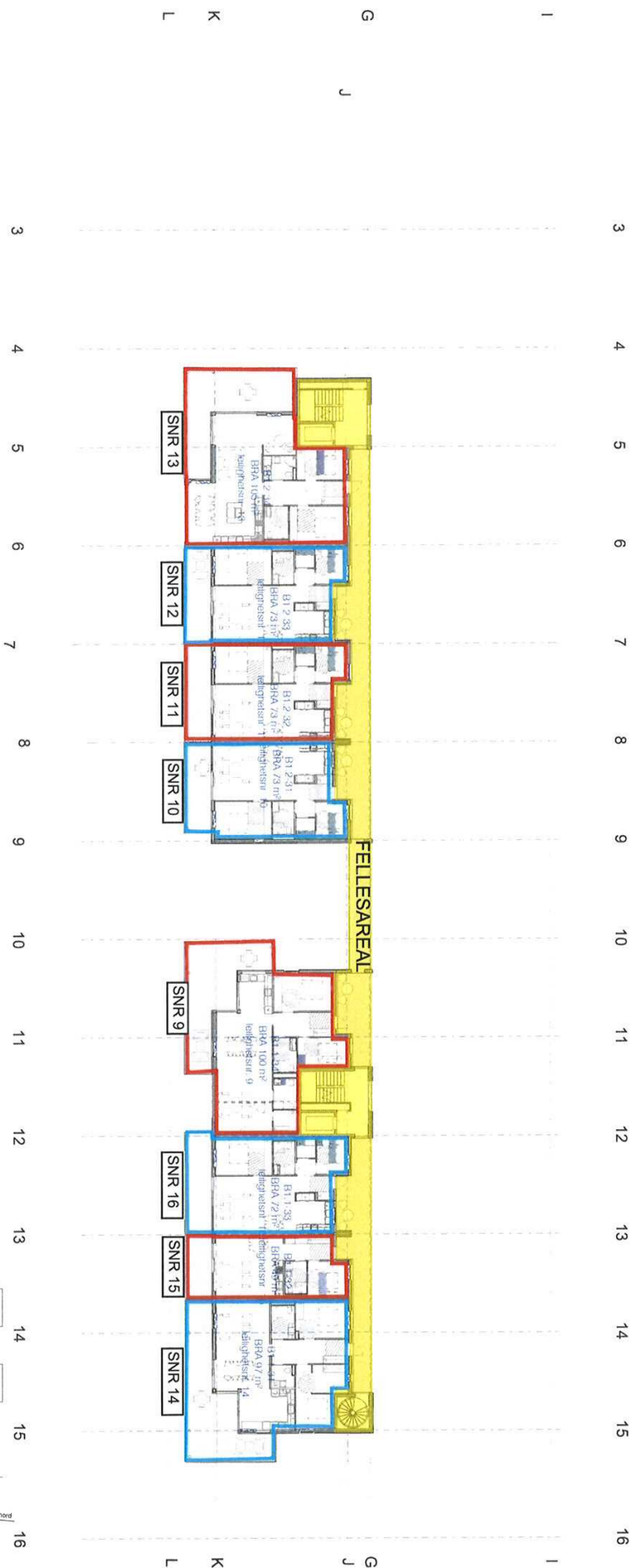
gnr. 19 bnr 1039
Seksjoneringstegninger BT1
Plan 1

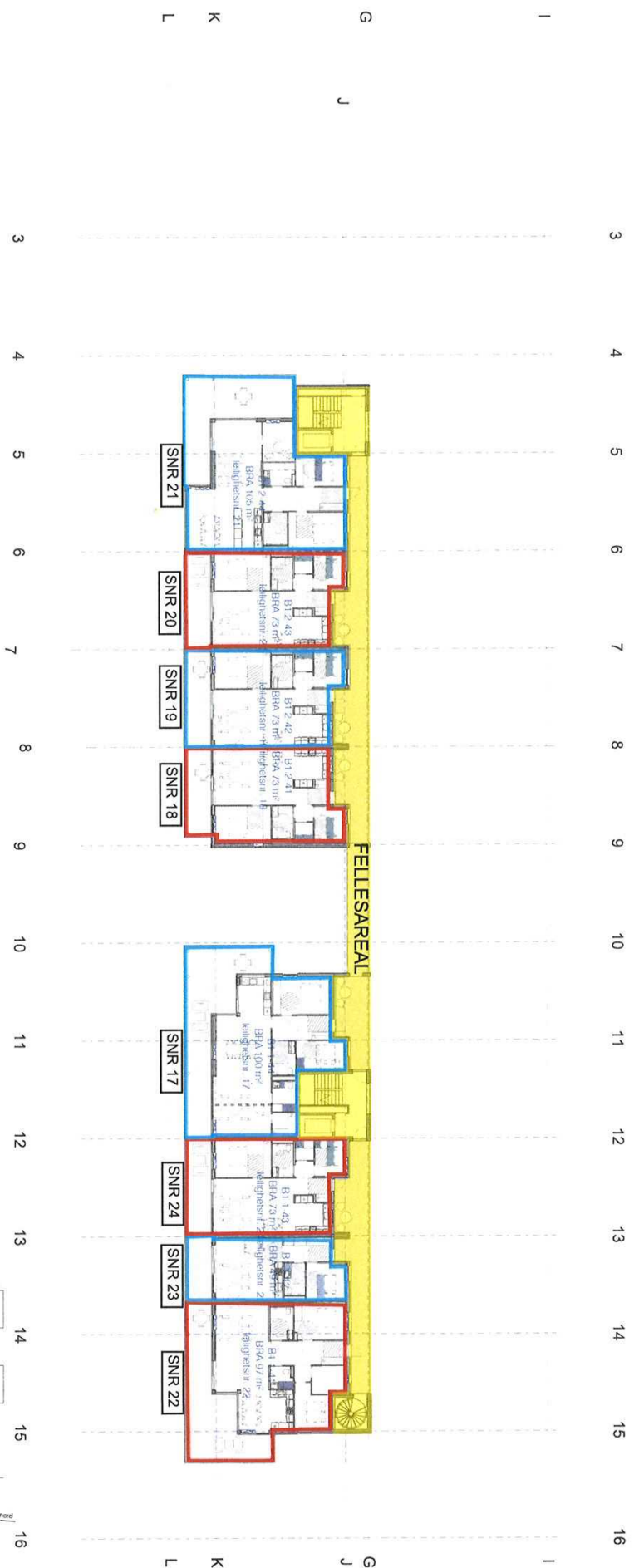


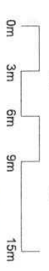
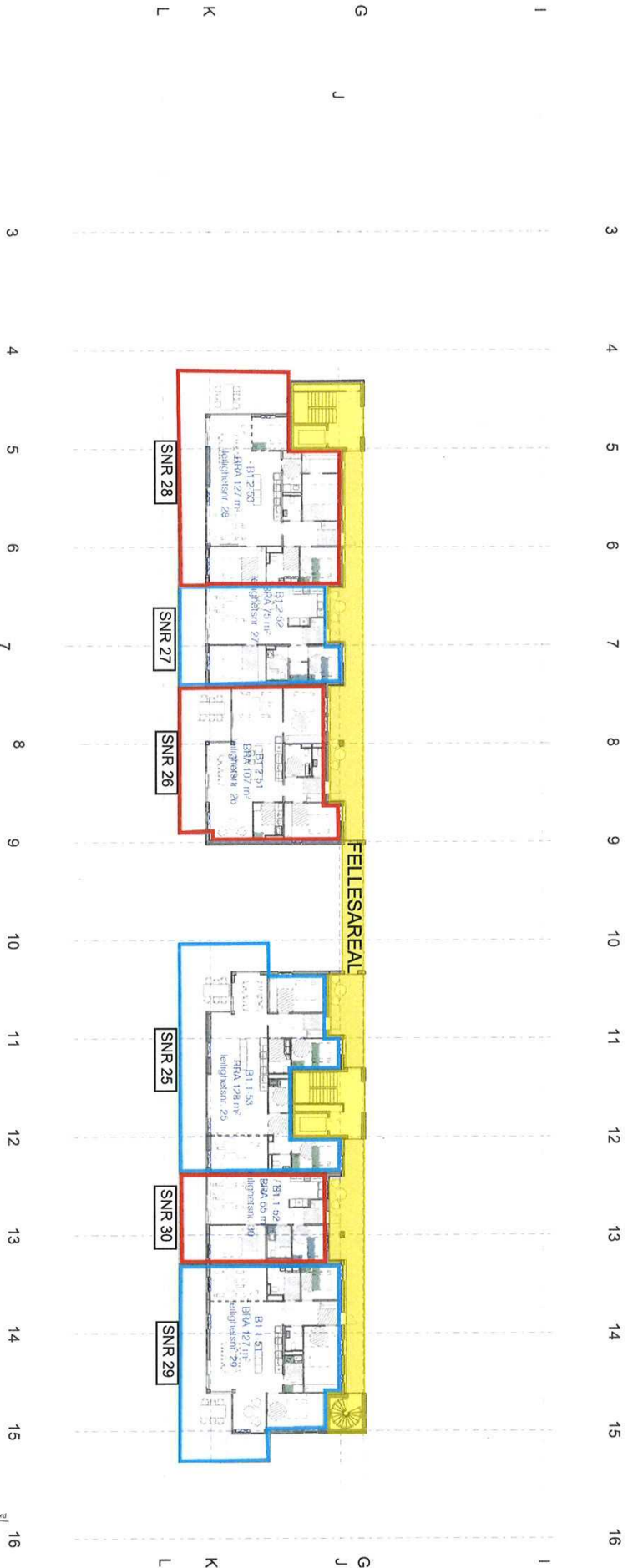
gnr. 19 bnr. 1039
 Seksjoneringstegning BT1
 Plan mesanin (2)

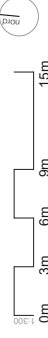












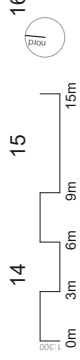
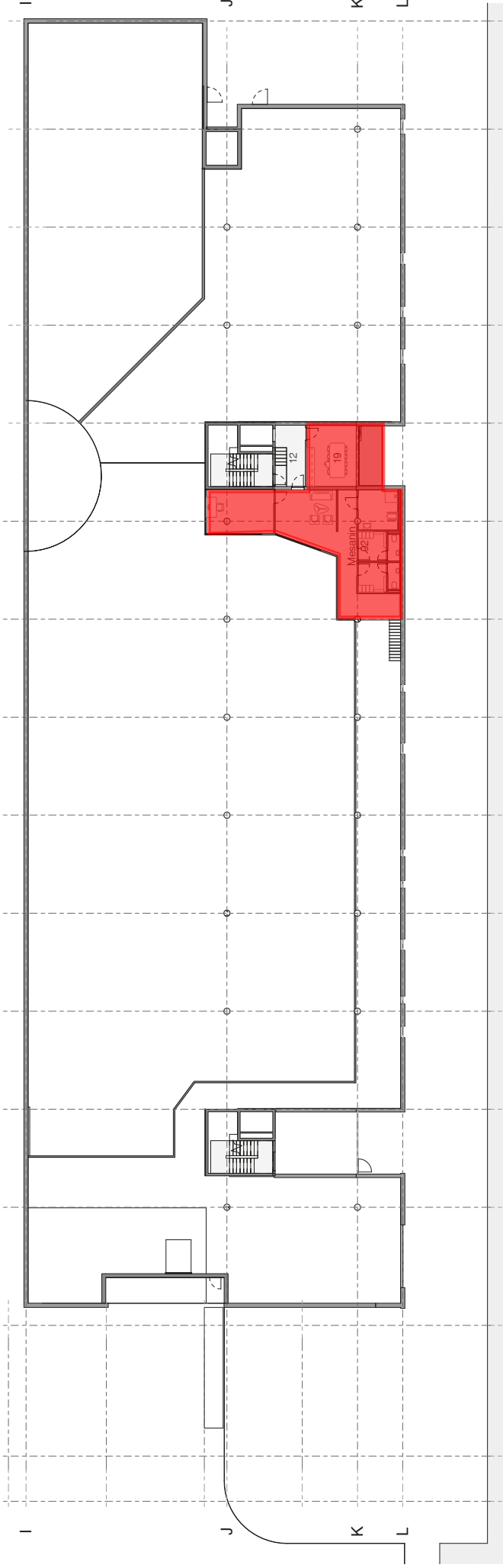
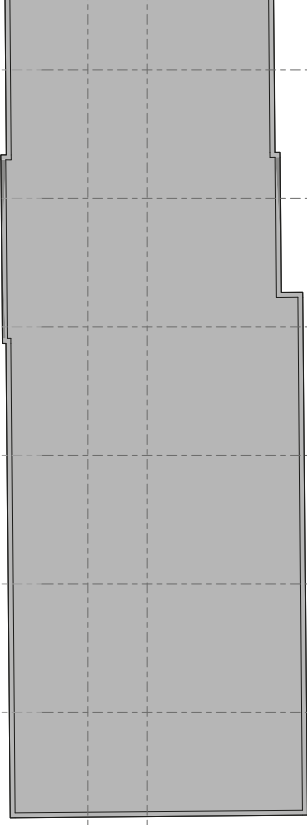
SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

1 : 300 17.08.2021

FORPROSJEKT

ASKO EIENDOM AS - KIVI VOLDA

PEABE | K. NORDANG



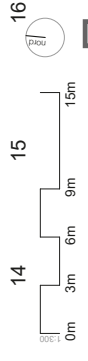
SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

1 : 300 17.08.2021

FORPROSJEKT

ASKO EIENDOM AS - KIWI VOLDA

PEAB | K. NORDANG



SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

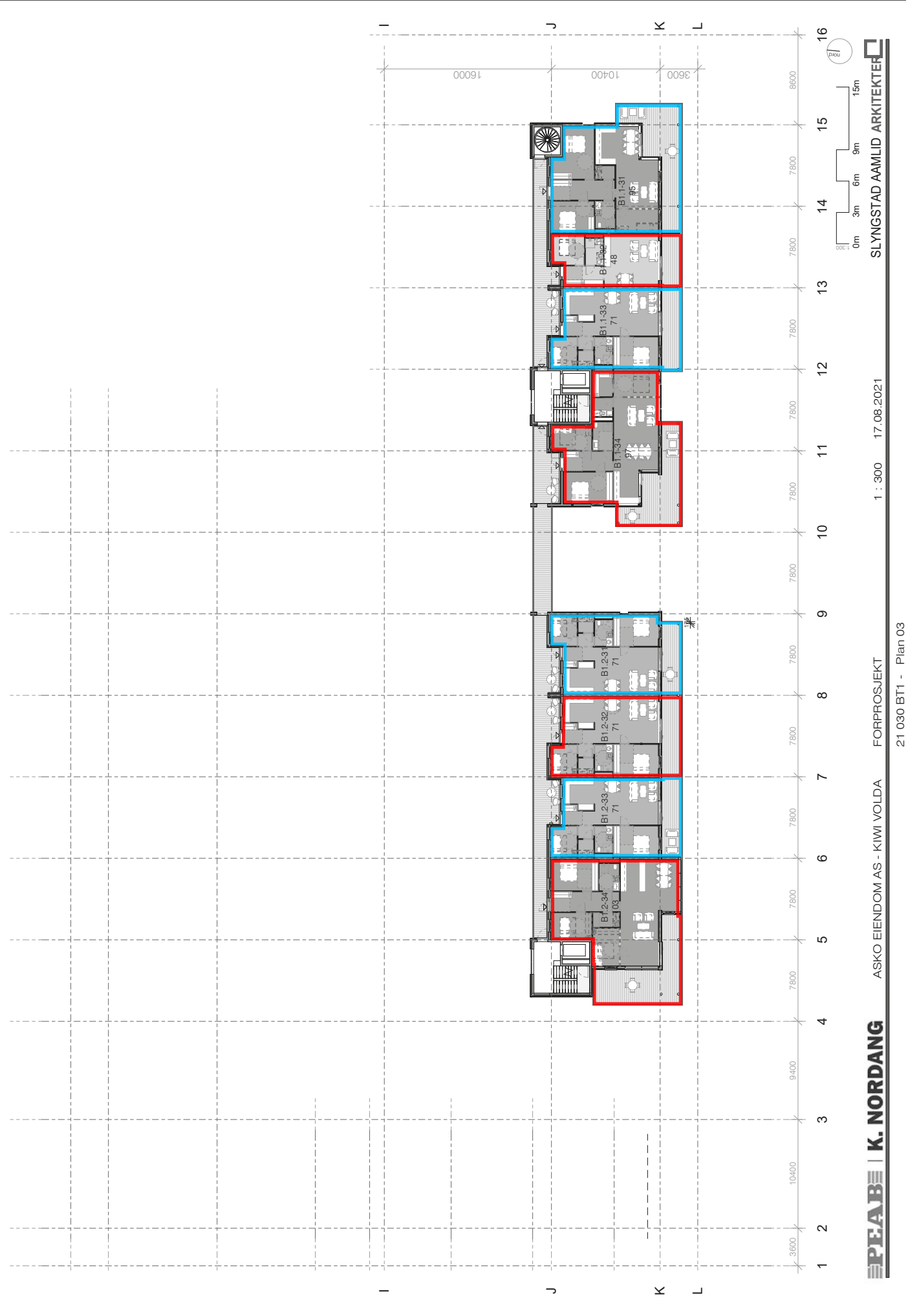
1 : 300 17.08.2021

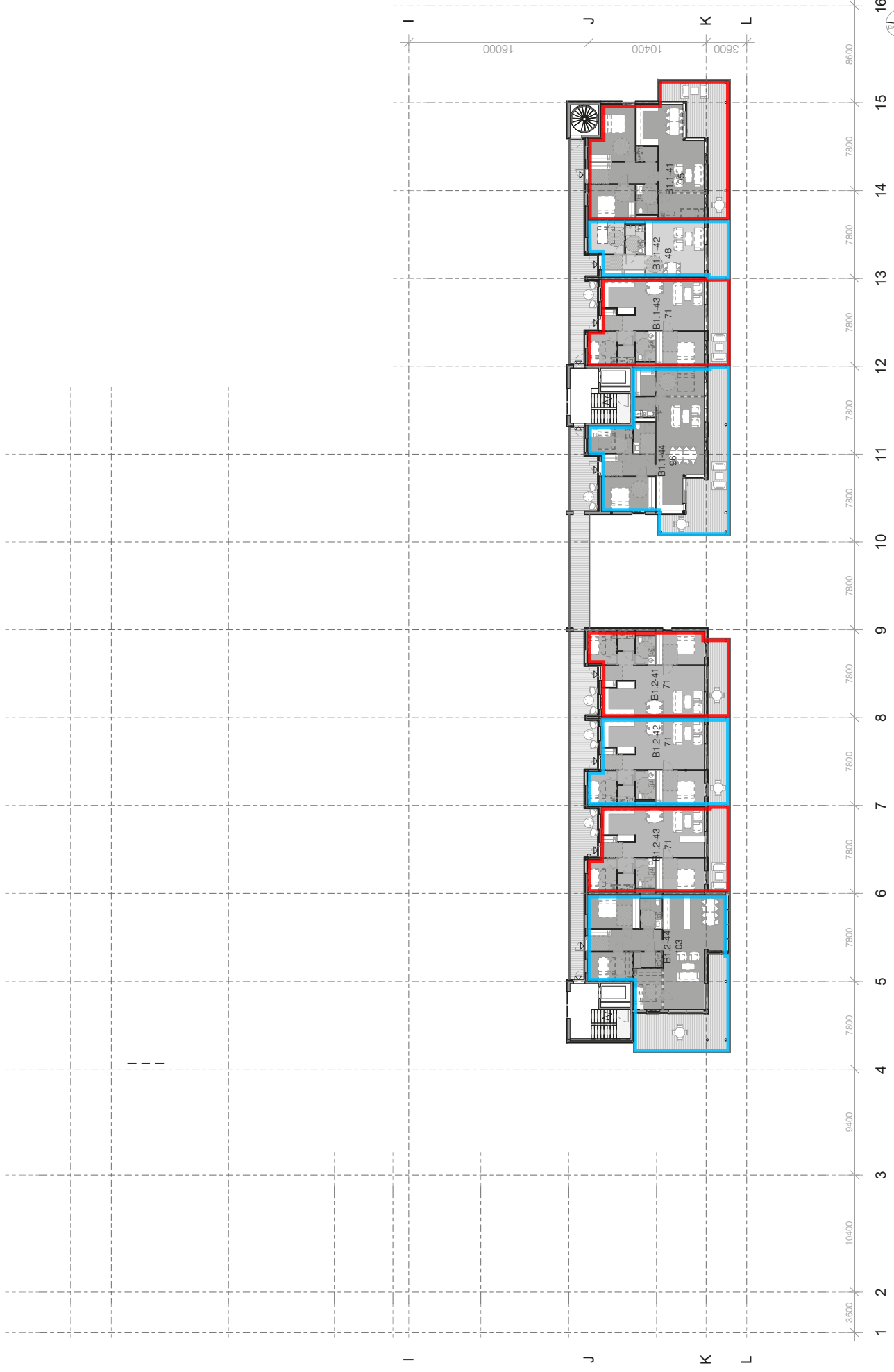
FORPROSJEKT

ASKO EIENDOM AS - KIVI VOLDA

PEAB | **K. NORDANG**

21 020 BT1 - Plan 02





SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

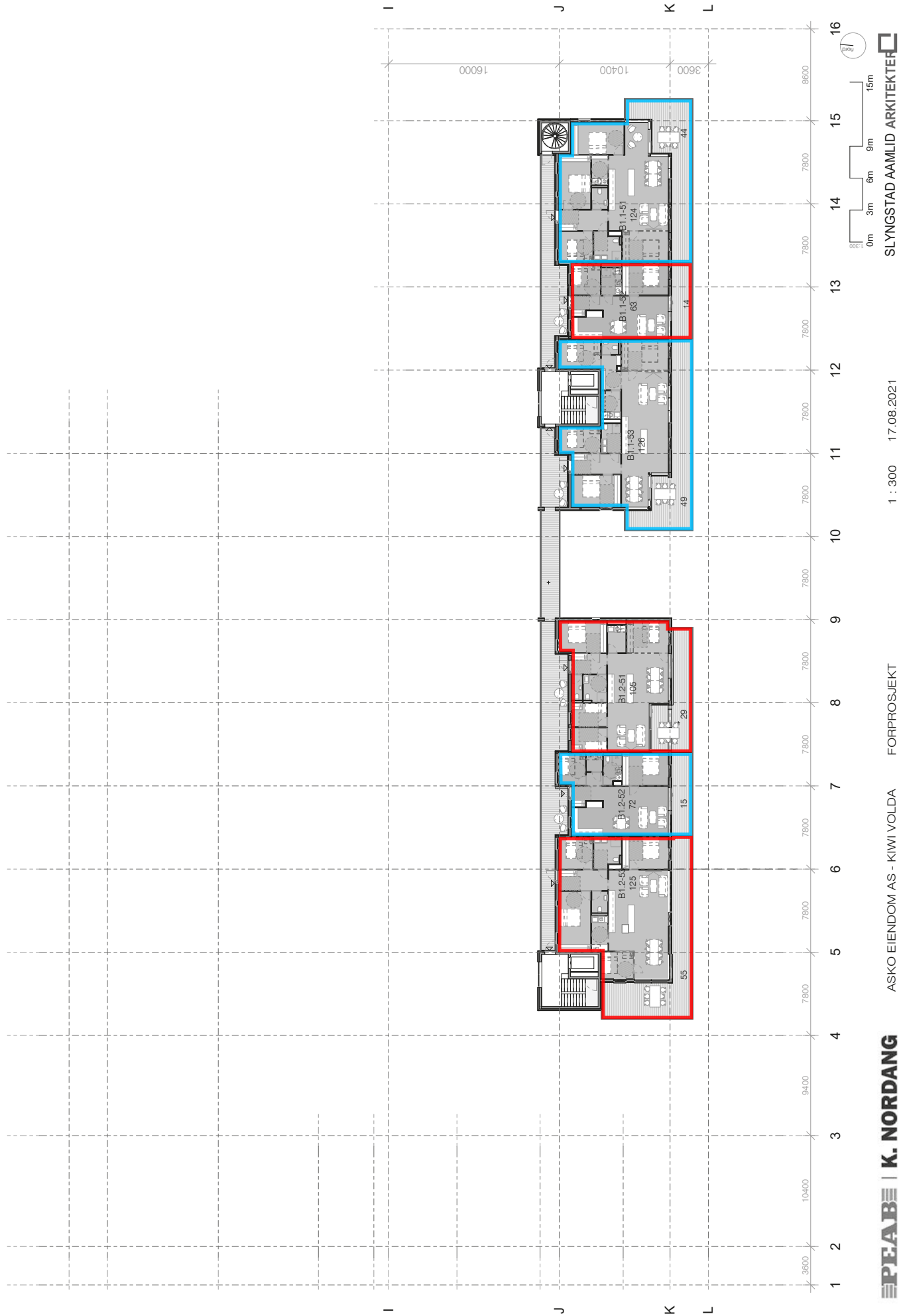
1 : 300 17.09.2021

FORPROSJEKT

ASKO EIENDOM AS - KIWI VOLDA

PEAB | K. NORDANG

21 040 BT1 - Plan 04



SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

1 : 300 17.08.2021

FORPROSJEKT

ASKO EIENDOM AS - KIWI VOLDA

PEAB | K. NORDANG

21 050 BT1 - Plan 05

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET VOLDAPORTALEN 1

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

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

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

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

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 28.04.2023

SAMEIET VOLDAPORTALEN 1

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Oppstartskapital	300.000
Driftskostnader	731.855
Oppvarming boliger	154.560
Abonnement tv/internett	180.000
Felleskostnader til Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1 (andel bod)	36.000
Sum inntekter	1.366.415

KOSTNADER		Fordeling
Styrehonorar inkl. aga	19.355	1
Revisjonshonorar	8.000	1
Forretningsførerhonorar	45.000	1
Administrasjons- og møtekostnader, gebyrer betalingsløsninger bank, konsulenthonorar m.v	15.000	1
Abonnement tv/internett	180.000	1
Forsikring	99.000	2
Energikostnader fellesarealer	60.000	2
Oppvarming boliger	154.560	2
Renhold innvendige fellesareal (1 g/uke)	97.500	2
Vaktmestertjeneste (2 g/mnd)	42.000	2
Vintervedlikehold (snørydding og strøing)	50.000	2
Sommervedlikehold (stell av grøntarealer og spyling/feieing)	79.000	2
Kommunale avgifter (vann og avløp til utvendig spyling)	16.000	2
Vedlikeholdsavtale sprinkleranlegg	25.000	2
Vedlikeholdsavtale brannalarm	30.000	2
Vedlikeholdsavtale heiser inkl. avsetning til Stiftelsen NHK	60.000	2
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000	2
Felleskostnader Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1 (andel bod)	36.000	1
Sum kostnader	1.066.415	

Resultat **300.000**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen, eierbrøk/arealer og priser ved tilbudsinnhenting vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Budsjettet kan revideres før etablering av sameiet.

Parkering og boder ligger i egen eiendom etablert som realsameie; Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1. En parkeringsplass har en månedlig kostnad på kr. 300,-, en mc-plass har en månedlig kostnad på kr. 200,- og en bod har en månedlig kostnad på kr. 100,-. Kostnad til de som disponerer p-plass og mc-plass inntas i felleskostnadene når fordeling av plasser er kjent.

Styret tar stilling til om kostnadene med oppvarming av boligene skal avregnes årlig og etter hvilke kriterier (avleste målerverdier/ faktisk forbruk eller eierbrøk av faktisk kostnad). Kostnad for målingsbasert avregning vil kunne tillegges den årlige avregningen.

Kostnader til kommunale avgifter/renovasjon og individuelt strømforbruk i egen bolig forutsettes å komme direkte til hver seksjonseier og er ikke medtatt i budsjettet.

Fordelingsnøkler

- 1 Enhet
- 2 Eierbrøk

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER
SAMEIET VOLDAPORTALEN 1**

Seksjon	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Abonnement tv og internett	Oppvarming	Driftskostnader	Felleskostnad bod Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1	Felleskostnad mc plass Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1	Felleskostnad p-plass Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1	Sum felleskostnader
1	B1.1-24	2	100	500	500	2.211	100			3.311
2	B1.2-21	2	73	500	365	1.680	100			2.645
3	B1.2-22	2	82	500	410	1.857	100			2.867
4	B1.2-23	2	73	500	365	1.680	100			2.645
5	B1.2-24	2	105	500	525	2.310	100			3.435
6	B1.1-21	2	97	500	485	2.152	100			3.237
7	B1.1-22	2	59	500	295	1.404	100			2.299
8	B1.1-23	2	73	500	365	1.680	100			2.645
9	B1.1-34	3	100	500	500	2.211	100			3.311
10	B1.2-31	3	73	500	365	1.680	100			2.645
11	B1.2-32	3	73	500	365	1.680	100			2.645
12	B1.2-33	3	73	500	365	1.680	100			2.645
13	B1.2-34	3	105	500	525	2.310	100			3.435
14	B1.1-31	3	97	500	485	2.152	100			3.237
15	B1.1-32	3	49	500	245	1.207	100			2.052
16	B1.1-34	3	72	500	360	1.660	100			2.620
17	B1.1-44	4	100	500	500	2.211	100			3.311
18	B1.2-41	4	73	500	365	1.680	100			2.645
19	B1.2-42	4	73	500	365	1.680	100			2.645
20	B1.2-43	4	73	500	365	1.680	100			2.645
21	B1.2-44	4	105	500	525	2.310	100			3.435
22	B1.1-41	4	97	500	485	2.152	100			3.237
23	B1.1-42	4	49	500	245	1.207	100			2.052
24	B1.1-43	4	73	500	365	1.680	100			2.645
25	B1.1-53	5	128	500	640	2.762	100			4.002
26	B1.2-51	5	107	500	535	2.349	100			3.484
27	B1.2-52	5	75	500	375	1.719	100			2.694
28	B1.2-53	5	127	500	635	2.743	100			3.978
29	B1.1-51	5	127	500	635	2.743	100			3.978
30	B1.1-52	5	65	500	325	1.522	100			2.447

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOLDAPORTALEN 1

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Voldaportalen 1.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 30 eierseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. xxx i Volda kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PARKERING, BODER OG SÆRLIGE BESTEMMELSER

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 19 bnr. xxx, Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel eller leierett/leieplikt.

Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne.

Sameiet har tinglyst bruksrett til gjesteparkeringsplasser utomhus på eiendommen gnr. 19 bnr. 325.

Det blir tinglyst gjensidige rettigheter til bruk av takhage mellom nærværende sameie og Sameiet Voldaportalen 2, gnr 19 bnr xxx.

Under sameie-eiendommen ligger en egen anleggseiendom som består av ulik næringsvirksomhet. Denne eiendommen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Styret konstituerer seg selv.

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

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

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Administrasjonskostnader som bl.a. styrehonorar, forretningsføring, revisjon, møter og bankomkostninger skal fordeles med lik andel på seksjonene. Det samme gjelder for abonnement kabel tv og internett som fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

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

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

SAMEIET VOLDAPORTALEN PARKERINGSKJELLER 1

BUDSJETT ÅR 1

INNETEKTER	
Startkapital	45.000
Felleskostnader	327.600
Sum inntekter	372.600

KOSTNADER	
Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	19.355
Forretningsføreronorar	37.500
Administrasjons- og møtekostnader, gebyrer betalingsløsninger bank, konsulenthonorar m.v	10.000
Forsikring	50.000
Strøm fellesarealer	50.000
Årskontroll brannvarslingsanlegg og nød/ledelys	23.000
Årskontroll sprinkler	20.000
Årskontroll og drift port	50.000
Renhold innvendige fellesarealer/garasjedekke	30.000
Vaktmestertjeneste (skifte lysartikler, lese av sprinkleranleg, fjerne rask m.v.)	20.000
Løpende vedlikehold og forbruksmateriell	15.000
Sum kostnader	324.855

Resultat **47.745**

Månedlige felleskostnader pr. andel biloppstillingsplass	300
Månedlige felleskostnader pr. andel mc-plass	200
Månedlige felleskostnader pr. andel bod	100

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Budsjett revideres før etablering av sameiet hvor pristilbud på de eksterne tjenester innhentes.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOLDAPORTALEN PARKERINGSKJELLER 1

Vedtatt på sameiermøte 28.04.23

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1.

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

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i prosjektet Voldaportalen, innenfor detaljreguleringsplan 20220601 for E39 Volda – Furene, i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen til de boliger som har ervervet ideell andel sammen med sin seksjon, blir tinglyst på den enkelte matrikkelenhet. Eierandel til øvrige sameieandeler kan tinglyses som personlig eierandel. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner.

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

En bod tilsvarer en eierandel på 1 andel

En mc-plass tilsvarer en eierandel på 2 andeler

En garasjeplass tilsvarer en eierandel på 3 andeler

Det tas forbehold om endring av eierbrøk ved en eventuell utvidelse av eiendommen. Nevner utvides trinnsvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

Sameiere er seksjonseiere/eiere i følgende boligselskaper/matrikkelenheter:

Sameiet Voldaportalen 1	19/xxx/x-xx
Asko Eiendom AS	

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 19 bnr xxx i Volda kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom kan overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Asko Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 13. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet.

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

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

Strømuttak i boder må ikke brukes til lading av biler eller strømkrevende installasjoner/utstyr.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel. Bod, mc-plass og biloppstillingsplass overtas samtidig med leiligheten.

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

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel med rett til bod, mc-plass og biloppstillingsplass i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt plass iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter eller eierandelen er personlig.

Sameieandel med rett til mc-plass og biloppstillingsplass kan fritt selges til andre.

Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandelen kan selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En mc-plass eller parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre etter følgende bestemmelser:

- ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Sameierne er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for lading.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

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

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

tilfredsstillende dokumentasjon.

Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

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

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

Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

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

Felleskostnader faktureres forskuddsvis og forfaller den 1. hver måned. Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av sameieandel.

Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Eierseksjonssameiene skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjuv dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom eierseksjonssameiets styrerepresentant.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

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

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Det skal velges inn representanter til styret fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen.

Styrets leder velges særskilt.

Styret konstituerer seg selv.

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

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

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet Voldaportalen Parkeringskjeller 1. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- representere sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

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

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg eller utleie av sameieandel plikter selger/utleier å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING.

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

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Asko Eiendom AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Asko Eiendom AS. Ved samtykke til sletting fra Asko Eiendom AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 12 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

Kiwi Volda, boliger – Romskjema. Rev 27.05.21

	Elektro ¹⁾	Sanitær og varme	Ventilasjon	Overflater vegger	Overflater golv	Overflater tak/himling	Innredning
Entre	1 stk. dobbel stikkontakt pr. 6 m ² gulvareal 2-3 stk. spotlighter i tak dersom nedforet himling. 1 takpunkt dersom betongtak. 1 stk. bryter med dimming for lys 1 stk. svarapparat for porttelefon	Vannbåren gulvvarme	Avklares behov.	Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Betongvegger helsparkles. Alle vegger overflatebehandles med to strøk til full dekk.	parkett Gulvlist fargetilpasset.	Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvitmaling. Full dekk.	Skyvedørgarderobe med spill front i en dør. Innredning er tilvalg.
Stue/Kjøkken	1 stk. dobbel stikkontakt pr. 2 m vegg over kjøkkenbenk 1 stk. stikkontakt for pladetopp, inkl. komfyrvakt montert 1 stk. dobbel stikkontakt pr. 4 m ² gulvareal TV-uttak. 1 stk. 6-veis stikkontakt ved TV-uttak 2 stk. punkt for lys i/ved tak	1 stk. ettgreps benkebatteri 1 stk. kran for oppvaskmaskin 1 stk. oppvaskkum med sidefelt og tilkobling vann og avløp Vannbåren gulvvarme	Tilluft og avtrekk. Kjøkkenventilator. Avtrekk/kullfilter til avtrekk avklares i detaljprosjektering	Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Betongvegger helsparkles. Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk.	parkett Gulvlist fargetilpasset	Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvitmaling. Full dekk. Alternativ dersom takhøyde gjør at det ikke kan nedfores: Betonghimling helsparkles. Overflatebehandles med to strøk	Kjøkkeninnredning

Hovedbad		Innfelte spotter i tak Dimmer for lys 1 stk. dobbel stikkontakt ved speil 2 stk. stikkontakt for vaskesøyle i de leiligheter der det ikke er eget vaskerom	Opplegg for vaskemaskin i de leiligheter der det ikke er eget vaskerom Det må brukes kondensørkretrommel Nedfelt vask i hvitt servantskap Dusjnise med glassvegger Vegghengt toalett med Soft Close Elektrisk gulvvarme	Avtrekk	20*20 cm hvite/grå keramiske fliser Det skal fremlegges opsjonspris på 30*50 fliser i samme farger Det skal fremlegges opsjonspris på 60*60 fliser i samme farger	20*20 cm hvite/grå keramiske fliser Det skal fremlegges opsjonspris på 30*50 fliser i samme farger Det skal fremlegges opsjonspris på 60*60 fliser i samme farger For dusjnise skal det medtas mindre fliser for riktig fall.	20*20 cm hvite/grå keramiske fliser Det skal fremlegges opsjonspris på 30*50 fliser i samme farger Det skal fremlegges opsjonspris på 60*60 fliser i samme farger For dusjnise skal det medtas mindre fliser for riktig fall.	Hvitmaling til full dekk. Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk.	Baderomsinnredning.
Gjestebad		Innfelte spotter i tak Dimmer for lys 1 stk. dobbel stikkontakt ved speil	Nedfelt vask i hvitt servantskap Dusjnise Vegghengt toalett med Soft Close Elektrisk gulvvarme	Avtrekk	20x20 cm keramiske fliser hvite/grå	20x20 cm keramiske fliser hvite/grå	Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøtter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk	Baderomsinnredning	
WC		1 stk. dobbel stikkontakt	Vask på knekt	Avtrekk	Belegg	Våtromsmaling	Nedforet gipshimling flekk-		

		1 stk. punkt for lys på vegg 1 stk. bryter for lys	Vegghengt toalett med Soft Close Elektrisk gulvarme						og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling.	
Vaskerom/ innebod/ teknisk rom		2 stk. stikkontakt for vaskesøyle 1 stk. innfelt lysarmatur 1 stk. bryter for lys 2 stk stikkontakter på benk	Opplegg for vaskemaskin Det må brukes kondensørkrommel Benkeplate med nedfelt vask og 1 skap Elektrisk gulvarme	Avtrekk (Aggregat plassert synlig på vegg)	Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvit våtromsmaling til full dekk	Belegg		Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Overflatebehandles med to strøk våtromsmaling til full dekk	Vaskeromsinnredning	
Innebod/teknisk rom		1 stk. dobbel stikkontakt 1 stk. punkt for lys, inkl. lysarmatur 1 stk. bryter for lys		Avtrekk Aggregat plassert synlig på vegg	Gipsvegger flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Betongvegger helsparkles. Alle vegger overflatebehandles med to strøk hvitmaling til full dekk	parkett		Nedforet gipshimling flekk- og skjøtsparkles, plateskjøter strimles. Overflatebehandles med to strøk våtromsmaling til full dekk		
Balkong		1 stk. dobbel stikkontakt 1 stk. punkt for lys på vegg, inkl. lysarmatur 1 stk. bryter for lys (plassert inne) 1 st. stikk for mulighet for				Betong		Betong		

		montering av solavskjerming							
Listverk/utføring				Vinduer leveres listfrie		Fargetilpasset listverk			

1) Beskrivelsen angir et utgangspunkt for plassering og antall. Endelig antall iht. NEK, bolignormen.

Fellesarealer

	Elektro	Sanitær og varme	Ventilasjon	Overflater vegger	Overflater gulv	Overflater tak/himling
Inngangsparti	Automatikkstyrt lysanlegg,			Betong	Flis	Sparkles og males/systemhimling
Trappesjakt	Automatikkstyrt lysanlegg			Betong. Rekkverk og håndløper i lakkert metall	Flis	Synlig betong
Parkeringsanlegg	Automatikkstyrt lysanlegg.		CO-styrt avtrekksanlegg	Støvbundet	Ubehandlet	Sprøytemales
Tekniske rom	Lys i tak inkl. bryter 2 doble stikkontakter. Nødvendig opplegg for tekniske installasjoner	Sluk	Avtrekk	Sprøytemales	Epoxy	Sprøytemales
Sportsbod	1 stk. lys i tak med sensor. Dobbel stikkontakt			Sprøytemales	Støvbundet	Sprøytemales

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH av type Next hvit i malt utførelse/tilsvarende. Det er mulig å endre kjøkkentype innenfor samme leverandør, mot tillegg i pris. Kjøkkenleverandør

Garderobe

Det leveres 1 m skyvedørgarderobe på pr. sengeplass av type Alu Light eller tilsvarende med speil på en dør og med glatte hvite fronter på hovedsoverom. Garderobeskap på øvrige soverom

Innvendige dører

Hvite slette dører med hvitmalt karm. Dører skal være kompakte og av type SWEDOOR eller tilsvarende

Vinduer

Aluminiumvinduer med brutt kuldebro. Vinduene leveres listfrie.

Lister

Listefritt rundt vinduer og overgang tak/vegg. Lister rundt dører. Gulvlist eike list/hvit.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Oppvarming

Vannbåren gulvarme i stue, kjøkken og entre, elektriske varmekabler på hovedbad, gjestebad, WC og vaske rom

Bredbånd

Det blir tilrettelagt for bredbånd og kabel-TV

Parkering	Parkeringsplasser i parkeringskjeller
Heis	Heiser leveres iht. gjeldende forskrifter
Utendørsanlegg	Se egen utomhusplan
El-bil lading	Opsjon på Wago strømskinne for EL-billading
Postkasser	Plasseres ved inngangsparti
Brannsikring	Røykvarsel og sprinkling i leiligheter og parkeringsanlegg iht. gjeldende krav.
Avfallshåndtering	Avfallsbrønner
Utelys	Bega lys article no 8977 eller tilsvarende

Leveransen er iht. TEK17.

Maling	Det skal velges fire standard farger som det kan velges mellom.
Parkett	Det skal velges 2 standard løsninger det kan velges mellom. Bruker kan innenfor frist evt. endre innenfor samme leverandør.
Fliser	Det skal velges flere størrelser og farger som det kan velges mellom på hovedbadet.

Reguleringsplan for BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda - Furene

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 1577-2018004

Dato 22.09.2020

Rev. 10.02.2021

1. Mål med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Forretning
- Næring/kontor
- Privat eller offentlig tenesteyting
- Servicefunksjonar
- Bustadar med nødvendige funksjonar
- Betalingsparkering

2. Fellesføresegner for planområdet

2.1 Avgrensing av føresegnene

Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet 1577-2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda – Furene – plankart_10.02.2021, vertikalnivå 2 og 3.

2.2 Private servituttar

Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda – Furene.

2.3 Plan- og bygningslova

Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

2.4 Berekning utnytting og høgde

Den til ei kvar tid siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting, BYA og høgde.

2.5 Byggjegrænse

Alle bygg skal plasserast innanfor byggjegrænse. Der byggjegrænser ikkje er synt, gjeld reglane i veglova og plan- og bygningslova.

2.6 Biloppstilling

Bueining - krav om 1,5 biloppstillingsplassar for kvar bueining

Kontor – forretning - krav om 1 biloppstillingsplass per 50 m² BRA

Restaurant, kafé – krav om 1 biloppstillingsplass per 10 innandørs sitjeplass

Knytt til næringsbygningar og større bustadprosjekt skal minst 10 % av første hundre biloppstillingsplassane, deretter 5 % for dei neste, utformast og reserverast for personar med nedsett funksjonsevne.

For nye bustadar med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggjast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.

Ved etablering av større biloppstillingsplassar, skal minst 10 % av oppstillingsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggjast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.

2.7 Sykkelloppstilling

Bustad - krav til 2 oppstillingsplassar per bustad

Bedrift/kontor/industri – krav til 0,4 oppstillingsplassar per tilsett + gjesteplass

Forretning/detaljhandel/kjøpesenter – krav til 2 oppstillingsplassar per 50 m² + 0,4 plassar per tilsett

Større sykkelloppstillingsplassar skal tilby ladepunkt for elsyklar.

2.8 Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)

Støy

Miljøverndepartementet si retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Der støybelastninga overstig dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningslinjer, skal tiltak som til dømes skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningane, planløyising og liknande for å tilfredsstille grenseverdiane, dokumenterast i byggesøknad. Innandørs støynivå skal ikkje overstige dei lågaste grenseverdiane i T-1442 (2016) eller tilsvarande, og det skal til ei kvar kunne visast til eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde vert tilfredsstilt.

Følgjande unntak frå T-1442 (16) og presiseringar gjeld:

- Bygningar som ligger direkte mot E39 og Vikebygdvegen skal skjerme planområdet mot støy, og det tillatast derfor at støynivået ved mest utsette bygningsfasadar overskrid grenseverdier i tabell 3.
- Leilegheiter med fasade som er utsett for støy over grenseverdier i tabell 3, skal være gjennomgåande, og ha minimum 50 % av opphaldsrom, og minimum 1 soverom der grenseverdi i tabell 3 utanfor vindauge er oppfylt.
- Planen skal utformast slik at et tilstrekkeleg stort felles uteareal tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 frå T-1442 (16).
- Planen skal utformast slik at støynivå på balkongar tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3, med tett rekkverk til dekke, dimensjonering og krav synt i AKU-02 R210125 Kiwi Volda, detaljvurdering av støy på balkong, datert 25.01.2021.
- Byggetrinn 1 kan oppførast uavhengig av byggetrinn 2 med tanke på støyforhold.
- Støyskjerming av uteopphaldsareal/leikeareal på bakkenivå med om lag 2 m høg støyskjerm. Illustrasjonar i støyvurderinga skal leggast til grunn for høgde.

2.9 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

a. Universell utforming

Bygg eller tiltak som er tilgjengeleg for publikum eller er offentlege skal vere universelt utforma.

b. Tilgjengelege bustadar

Alle bueningar skal ha alle hovudfunksjonar på bueninga sitt inngangsplan. Tilkomst inngangsplanet skal vere tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting.

c. MUA (minste uteopphaldsareal)

MUA skal vere minst 20 % av bruksarealet for bustad areal, 50 % av dette skal vere på bakkenivå.

d. Estetisk utforming

Det er krav om heilskapleg utbygging. Det må nyttast materialval, bygningsdetaljar og fargeval som er tilpassa og innordnar seg området det skal stå i.

e. Terrenghandsaming utbygging

Nødvendige terrenginngrep for utbyggingsområde skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad såast/plantast til. Det kan nyttast støttemurar for å ta opp høgdeforskjellar i terreng.

f. Reklameskilt

Utforming og oppsett av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande kommunale forskrifter. Det skal leggjast vekt på god estetisk utforming. Reklame, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar skal ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre.

g. Grunnforhold

Rapport Geoteknisk grunnundersøking Vikebygdvegen 4, skal leggjast til grunn for utbygging innanfor planområdet. Vurderingar og undersøkingar skal gjerast av fagperson med geologisk/geoteknisk kompetanse.

h. Utbyggingsavtale

Det er krav om utbyggingsavtale for opparbeiding av alle anlegg som skal driftast av kommunen.

i. Utnytting

BYA for utbyggingsformål innanfor planområdet er inntil 62 %.

j. Brannvatn

Krav om oppføring av brannhydrant innanfor planområdet. Lokalisering må avklarast i samband med prosjektering av bygg/VA innanfor BKB_1.

k. Arealfordeling

Arealfordeling innanfor BKB_1

Fordeling mellom dei ulike formåla blir gjort etasjevis/bakkenivå:

- Kjellar – parkering til bustad, tilsette, betalingsparkering og bod, teknisk rom
- Bakkeplan – gangareal/grøntareal/parkering/betalingsparkering
- 1. etasje – næring/forretning/tenesteyting/service
- 2. etasje – bustadar (innanfor RPBO_3 i plankartet), kontor/næring/tenesteyting/service (innanfor RPBO_2)
- 3. – 5. etasje – bustad med nødvendige funksjonar

Arealfordeling BKB_1c

Fordeling mellom dei ulike formåla blir tidsavgrensa:

- BKB_1c skal nyttast som leikeplass/uteopphaldsareal inntil f_BLK_2/tilstrekkeleg areal f_BAA_1 er ferdig opparbeidd
- Når f_BLK_2/tilstrekkeleg areal f_BAA_1 er ferdig opparbeidd, skal BKB_1c inngå i BKB_1

Arealfordeling BAA_1

- Areal til parkering – 5 bilar a 20 m² - inntil 100 m²
- Areal til avfallsoppsamling - 3 m x 10 m – inntil 30 m²
- Areal til veg – 2 m x 6 m – inntil 12 m²
- Resten av arealet skal nyttast til uteopphaldsareal

Arealfordeling BAA_2

Fordeling mellom dei ulike formåla blir avgrensa i tid:

- Inntil det er sikra areal (regulert) til teknisk bygg knytt til veganlegg for E39 annan plass, skal formålet ha formål teknisk bygg.
- Når det er sikra areal (regulert) til teknisk bygg knytt til veganlegg for E39 annan plass, skal formålet nyttast til uteopphaldsareal for BKB_1

2.10 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

2.11 Handtering overvatn

Handtering av overvatn skal skje i samsvar med områdereguleringa og framlegg til ny kommunedelplan for Volda.

2.12 Matjord

Overskytande jord frå dyrka areal frå planområdet skal nyttast til matproduksjon på gardsbruk i drift.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Leikeplass – BLK

Formålet skal nyttast til nærleikplass og kvartalsleikeplass.

3.1.1.1 Felles føresegn

- a. Det skal utarbeidast situasjonsplan for opparbeiding av leikeplassane.
- b. For areal til leikeplassar skal det gjerast tiltak mot vegstøy slik at maksimal støygrense blir L_{den} 50 dB.
- c. Det kan etablerast støyskjerming innanfor leikearealet.
- d. For leikeplassane kan det opparbeidast grillplass og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av alder.

- e. Det kan først opp mindre bygg knytt til formålsbruken. Dette skal avklarast med kommunen før søknad om løyve.
- f. Det skal ikkje først opp leikeapparat eller andre permanente tiltak i ei sone på 3 m på kvar side av el. kablane innafør omsynssone H_370.
- g. Før formålet kan takast i bruk kan terreng over elektrisitetskablar hevast. Dette skal skje i samråd med Mørenett.

3.1.1.2 Nærleikeplassar – f_BLK_2, 3 og 4

- a. Kvar nærleikeplass skal vere minst 200 m².
- b. Det skal vere inntil 20 bueningar per nærleikeplass.
- c. Krav om minst to leikeapparat/installasjonar, piknikbenkar for vaksne, vegetasjon og både fast og mjukt dekke for kvar leikeplass.
- d. Rekkjefølgjekrav om ferdig opparbeidd leikeplass med utstyr før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueningar.
- e. Nærleikeplassane skal vere felles for bustadar innanfor BKB_1.
- f. Det skal vere heilskapleg planlegging av dei forskjellige nærleikeplassane innanfor f_BLK_# i høve arrondering, leikeapparat/installasjonar og dekke.
- g. f_BLK_4 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bustadar for 1. byggjesteg. f_BLK_4 skal vere mellombels leikeplass. Permanent leikeplass f_BLK_3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bustadar for byggjesteg 2. Når f_BLK_3 er opparbeidd, fell leikeplass f_BLK_4 vekk.

3.1.1.3 Kvartalsleikeplass – o_BLK_1

- a. Kvartalsleikeklassen skal vere minst 1 500 m².
- b. Det skal vere mellom 20 – 200 bueningar per kvartalsleikeplass.
- c. Krav om minst fire leikeapparat/installasjonar, piknikbenkar for vaksne, vegetasjon, klatretre og både fast og mjukt dekke.
- d. Rekkjefølgjekrav om ferdig opparbeidd kvartalsleikeplass med utstyr før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til meir enn 20 bueningar.
- e. Kvartalsleikeklassen skal vere offentleg.
- f. Det kan leggjast til rette for flaumveg over formålet.
- g. Når omkøyringsvegen blir nytta skal det først opp fysisk stengsle frå hovudinngang bustadar til fotgjengarfelt over omkøyringsvegen for å hindre vill kryssing.

3.1.2 Kombinasjonsformål – BKB_1

Formålet kan nyttast til forretning, offentlig eller privat tenesteyting, næring/kontor, bustad, betalingsparkering, nødvendig teknisk infrastruktur, leikeplass og uteopphaldsareal.

- a. Type bygg
Det kan først opp blokk, kombinert bygg med bustad/næring med nedgraven garasjekjellar.
- b. Grad av utnytting
BYA vert sett til inntil 62 %.
- c. Byggjehøgde
For heile formålet blir maksimal høgde gesims sett til 12 m over gjennomsnittleg terreng. Tekniske installasjonar/uteopphaldsareal kan først opp over det, trekt minst 2 m inn frå gesims. For delar av formålet, RPBO_2 - og 3 i plankartet, blir det opna for byggjehøgde inntil 23,5 m over gjennomsnittleg terreng.
- d. Takform og/eller møneretning
Krav om flatt tak.
- e. Materialbruk
Det skal nyttast materiale som ikkje er reflekterande.
- f. Andre krav om utforming
Det skal nyttast fargar som harmonerer med omgivnaden og bygningsdetaljar som reduserer store flater.
Parkering for bustadar skal vere i garasjekjellar under bygget, med gjesteparkering på bakkenivå.
- g. Detaljhandel
Det er opna for inntil 3 000 m² BRA med detaljhandel innanfor BKB_1.
- h. Utbygging innanfor området skal skje stegvis i byggjesteget. Første byggjesteget skal vere bustadar innanfor RPBO_3 med næringsareal under.
- i. Krav til at leikeareal/uteopphaldsareal for bustadar i første byggjetrinn (RPBO_3) skal vere opparbeidd innanfor f_BAA_1, BKB_1c, f_BLK_4 og o_BLK_1 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustadar innanfor RPBO_3. Når o_SV er i bruk som omkøyringsveg for utbygging av E39, skal tilkome til f_BLK_2 og o_BLK_1 frå BKB_1 vere trygg kryssing av o_SV. Mellombels leikeareal skal stette krava i punkt 3.1.1 med underpunkt.
- j. Det skal utarbeidast situasjonsplan/utomhus for aktuelt byggjetrinn før løyve til utbygging kan gjevast. Utbyggingsplanen skal syne plassering av bygg, byggjehøgde, internt vegsystem, oppstillingsplassar (bil og sykkel), ferdsel for mjuke trafikantar, materialbruk og terrengendring.
- k. Planen legg opp til inntil 60 bueiningar.
- l. Bustadsamansetjing skal vere 2 til 5 - roms leilegheiter.

- m. Det skal opparbeidast uteopphaldsareal på inngangsplanet til bustadar. Uteopphaldsareal på tak skal vere felles for bustadeigedomane innanfor BKB_1.
- n. Areal for balkongar, delar av svalgangar (sitjegrupper) og tak kan inngå i MUA.
- o. For kvartalsleikeklassen skal det vere opparbeidd trygg kryssing av o_SV når denne vert nytta som omkøyringsveg.
- p. Før det kan gjevast bruksløyve innanfor formålet skal det vere opparbeidd:
 - nytt fotgjengarfelt over Vikebygdvegen mellom RPBO_1 og kryss Heltevegen/Vikebygdvegen.
 - Betre skilting og punktbelysning av fotgjengarfelt Vikebygdvegen (2 stk).
- q. Oversikt over byggjesteg blir synt i situasjonsplanar som er juridisk bindande, datert 10.02.2021. Det vert opna for at tiltak på bakkeplanet kan justerast inntil 0,5 m i alle himmelretningar og endring av terreng 0,5 m opp eller ned.
- r. 2. byggjesteg kan ikkje gjennomførast før det er avklart om utbygginga vil kome i konflikt med utbygging av ny rundkøyring for E39. Skal avklarast med Statens vegvesen.

3.1.3 Kombinasjonsformål - BKB_1c

- a. Formålet skal nyttast til leikeplass, uteopphaldsareal og utbyggingsformål for BKB_1
- b. Krav til leikeplass og uteopphaldsareal til første byggjetritt av bustadar (RPBO_3) skal stettast innanfor f_BAA_1, BKB_1c, f_BLK_4 og o_BLK_1. Når o_BLK_1, del av f_BLK_2 og f_BLK_3 er ferdig opparbeidd med leikeutstyr fell krav om leikeplass og uteopphaldsareal innanfor BKB_1c vekk. Mellombels leikeareal skal stette krava i punkt 3.1.1 med underpunkt.
- c. Når nødvendig leikeareal/uteopphaldsareal er opparbeidd innanfor f_BAA_1, f_BLK_2 og/eller o_BLK_1, og det ikkje er behov for leikeareal/uteopphaldsareal innanfor BKB_1c, skal BKB_1c ha same føresegner som for BKB_1.
- d. Støyskjerming av mellombels leikeplass skal leggjast i formålsgrensa til BKB_1c.
- e. For areal til leikeplassar skal det gjerast tiltak mot vegstøy slik at maksimal støygrense blir L_{den} 50 dB.

3.1.4 Kombinasjonsformål – BKB_1d

- a. Formåla skal nyttast til parkering, betalingsparkering og bensinstasjon
- b. Bygg/tiltak knytt til bensinstasjon over bakke skal plasserast innanfor for byggjegrense innanfor formålet.
- c. Byggjegrense på 6 m frå formålsline er tryggleikssone for bygg/tiltak over bakkenivå for bensinstasjonen. Mellom byggjegrense og annan veggrunn skal det ikkje plasserast brennbart materiale.

- d. Avfallscontainer og søppelkasser som skal nyttast ved bensinstasjonen skal vere utført i ikkje brennbart materiale.
- e. Nedgravd bensintank skal ha avstand frå lufterørsopning, drivstoffpumpe, offentlig ferdsel, tennkjelder, brennbar bygning, brennbart opplag, opning i vegg som vindu dør på minst 5 m.

3.1.5 Bygg og anleggsformål – BAA_1

- a. Formålet skal nyttast til parkering, avfalloppsamling, veg og uteopphaldsareal.
- b. Rekkjefølgjekrav om at biloppstillingsplassar ikkje skal brukast når o_SV blir nytta som omkøyringsveg i samband med utbygging av E39.
- c. Det skal opparbeidast støyskjerming innanfor formålet.
- d. Arealet skal vere felles for bustadar innanfor BKB_1.
- e. Det kan opparbeidast tilkomst til BAA_2 for service og vedlikehald av teknisk bygg. Vegretten fell vekk når formål teknisk bygg fell vekk frå BKB_3.
- f. Det kan først opp mindre bygg knytt til formålsbruken. Dette skal avklarast med kommunen før søknad om løyve. Byggjehøgde vert sett maksimalt 3 m over gjennomsnittleg terreng.
- g. Det skal ikkje først opp tiltak/leggjast opp til aktivitet i ei sone på 2 m på kvar side av kablane.
- h. Før formålet til uteopphaldsareal skal takast i bruk kan terreng over elektrisitetskablar hevast. Dette skal skje i samråd med Mørenett og Volda kommune.
- i. I samband med at o_SV skal nyttast som omkøyringsveg for utbygging av ny rundkøyring for E39 med tilhøyrande veganlegg, kan det leggjast mellombels veg over del av formålet for å knyte o_SV saman med dagens E39.

3.1.6 Bygg og anleggsformål – BAA_2

Formålet skal nyttast til tekniske bygg og uteopphaldsareal.

- a. Rekkjefølgjekrav om at når det er sikra areal (regulert) til teknisk bygg knytt til veganlegg for E39 annan plass i nærområdet, fell formål teknisk bygg vekk frå BAA_2.
- b. Det skal gjennomførast støyskjerming innanfor formålet.
- c. Når areal til teknisk bygg går ut, skal arealet vere felles for bustadar innanfor BKB_1.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Felles

Innanfor formåla kan det leggjast teknisk infrastruktur (VA m.m.)

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueningar eller næringsareal, skal det vere opparbeidd nytt fotgjengarfelt over Vikebygdvegen mellom mellombels avkøyrsløse RPBO_1 og kryss Vikebygdvegen/Heltnevegen.

3.2.2 Offentleg veg - o_SV

- a. Veg skal opparbeidast som synt i plankartet.
- b. Areal sett av til offentleg vegformål i planen, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggjeplanar som stettar Statens vegvesen/Volda kommune sine krav til vegbane (beregne, dekketype, drenering m.m.)
- c. Rekkjefølgjekrav om samstundes opparbeiding av fortau og avkøyrsløse til BKB_1 (f_SKV_1 og 2) med bygging av o_SV.
- d. o_SV skal vere offentlege
- e. o_SV skal kunne nyttast som omkøyringsveg medan ny rundkøyring med nødvendige tilstøytane vegar for E39 blir bygd.
- f. Når o_SV er ferdig nytta som omkøyringsveg for utbygging av E39 kan det opnast for å nytte delar av vegen i vest til parkering, av og påstgining til leilegheitene/leikeplass og vare/flyttelass til leilegheitene. Før delar av vegen kan endre funksjon skal det gjennomførast ei trafikktryggingvurdering.

3.2.3 Køyreveg – f_SKV

- a. Avkøyrsløse skal opparbeidast som synt i plankartet.
- b. Før f_SKV_1 kan takast i bruk skal den skiltast med utkøyrings forbod til offentleg veg.
- c. f_SKV_1 og 2 skal vere felles for bustadar og verksemdar innanfor BKB_1 og BKB_1d.
- d. f_SKV_3 skal vere felles for næringsverksemd innanfor BKB_1.
- e. f_SKV_3 kan ikkje nyttast når o_SV blir nytta som omkøyringsveg.
- f. Areal sett av til offentleg vegformål i planen, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggjeplanar som stettar Statens vegvesen/Volda kommune sine krav til vegbane (beregne, dekketype, drenering m.m.)

3.2.4 Fortau – o_SF

- a. Fortau skal opparbeidast som synt i plankartet.
- b. o_SF skal vere offentlege.

3.2.5 Annan veggrunn - o_SVT_#

Regulert med breidde 2 m. I formål for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Området skal vere offentleg.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H_210 og H_220)

4.1.1 Faresone

Flaum (H320)

Det er ikkje høve til å føre opp tiltak utover tiltaksklasse F1 innanfor omsynssona. Støyskjermingstiltak, teknisk bygg og tiltak knytt til uteopphaldsareal/leikeareal kan opparbeidast innanfor sona.

Høgspenningsanlegg (H_370)

Det er ikkje høve til å gjennomføre arbeid i grunnen innanfor omsynssone utan løyve frå kabeleigar. Det skal ikkje førast opp leikeapparat eller andre permanente tiltak i ei sone på 2 m på kvar side av el. kablane innfor omsynssona. Terrengtet innanfor omsynssona kan hevast med inntil 0,5 m. Alle tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kabeleigar.

4.1.2 Støysone

H_210 – raud sone

Det skal ikkje byggjast med støyfølsam bruk innanfor sona.

H_220 – gul sone

For bygg med støyfølsame funksjonar skal det gjerast avbøtande tiltak for å stette krav til tilfredsstillande innemiljø for rom med støyfølsam bruk.

5. Føresegner til bestemmelsesområde (§ 12-7)

5.1 Føresegner til bestemmelsesområde (RPBO)

5.1.1 Mellombels avkøyrslar Vikebygdvegen - RPBO_1

Avkøyrsla skal stette krav til utforming og trafikktryggleik (frisikt) til Statens vegvesen sine vegnormalar.

Rekkjefølgjekrav om at mellombels avkøyrslar (RPBO_1) ikkje kan takast i bruk før eksisterande avkøyrslar til Vikebygdvegen frå BKB_1 er sanert.

Det skal leggjast til rette for anleggsavkøyrslar i samband med utbygginga, enten som ei eksisterande avkøyrslar før sanering av desse, eller som ei eiga avkøyrslar i tillegg til RPBO_1. Plassering av avkøyrslar kan justerast inntil 2 m mot aust eller vest i høve plankartet. Det skal i byggjesøknad dokumenterast kvifor avkøyrslar eventuelt blir justert.

5.1.2 Byggjehøgde – RPBO_2 og 3

Innanfor bestemmelsesområda kan det førast opp bygg inntil 23,5 m. Tekniske installasjonar/uteopphaldsareal kan førast opp over det, trekt minst 2 m inn frå gesims.

5.1.3 Krav til RPBO_3

Krav om at det skal vere ope rom mellom 2 bygg innanfor RPBO_3 over byggjehøgde for BKB_1.

5.1.4 Mellombels anleggs- og riggområde – RPBO_4 og 5

Bestemmelsesområda kan nyttast til all verksemd som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget (E39 med tilhøyrande vegar), slik som mellombelse bygningar og anlegg, stadeigen vegetasjon, oppstillingsareal for bilar/maskinelt utstyr, m. v.

I områda kan det ikkje settast i verk tiltak som er til hinder for gjennomføring av områdeplan E39 Volda - Furene.

Når veganlegget er ferdigstilt fell føreseigna og bestemmelsesområdet i plankartet vekk.

5.1.5 Renovasjon – RPBO_6 og 7

Krav om permanent felles nedgravd avfallsanlegg for bustadar innanfor BKB_1 ved RPBO_6 og RPBO_7. Det skal til ei kvar tid vere tilkome for renovasjonsbilar for å fjerne avfall.

6. Rekkjefølgjeføresegner

Alle rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet (§ 12-7 nr. 10).

6.1 Før rammeløyve (BKB)

- Situasjonsplan som viser alle bygningstiltak, bygg med høgde, evt. rekkverk og forstøttningsmurar, bil- og sykkeloppstilling, varelevering, avfallshandtering, tilkomst, fortau, eksisterande og framtidig terreng
- Utomhusplan som syner gangvegar, tilkomst til bygg, grøntareal, leikeplassar, felles uteopphaldsareal, vegetasjon

6.2 Før igangsetjingsløyve (BKB)

- Nødvendige kommunaltekniske planar er godkjent
- Dokumentasjon på tilstrekkeleg vatn brannsløkking/eventuelle sprinklaranlegg
- Godkjent tiltaksplan for handtering av konsekvensar i bygge- og anleggsfase
- Dokumentasjon av valt løysing i høve grunnforhold

6.3 Før bygning blir teken i bruk (BKB og BLK)

- Teknisk infrastruktur (vatn, intern veg, avkøyrsløse, parkering) er ferdig opparbeidd.
- Leikeplassar skal vere ferdig opparbeidd med utstyr før nye bustadar kan takast i bruk.
Skal sette krav til tal nærleikeplassar etter tal bueingar, jamfør Volda kommune sin Rettleiar for leike- og aktivitetsområde.
Kvartalsleikeplass skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for meir enn 20 bueingar.
- Uteareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.

6.4 Rekkjefølgje i tid

Veg

- Samtidig med opparbeiding av o_SV skal fortau og avkøyrsløse (f_SKV_1 og 2) til BKB_1 og BKB_1b opparbeiddast.
- Før ny mellombels avkøyrsløse RPBO_1 kan nyttast, skal eksisterande avkøyrsløse innanfor BKB_1 vere sanert.
- Det skal leggjast til rette for anleggsavkøyrsløse i samband med utbygginga, enten som ei eksisterande avkøyrsløse for sanering av desse, eller som ei eiga avkøyrsløse i tillegg til RPBO_1.
- Før BKB_1d kan nyttast skal tilkomst til gnr./bnr. 20/14 vere opparbeidd til Vikebygdvegen, utanfor planområdet.

- o_SV skal kunne nyttast som omkøyringsveg medan ny rundkøyring med nødvendige tilstøytane vegar for E39 blir bygd.
- Når o_SV er ferdig nytta som omkøyringsveg kan det opnast for å nytte delar av vegen i vest til parkering, av og påstigning til leilegheitene/leikeplass og vare/flyttelass til leilegheitene. Før delar av vegen kan endre funksjon skal det gjennomførast ei trafikktryggingvurdering.
- f_SKV_3 kan ikkje nyttast når o_SV blir nytta som omkøyringsveg.
- Før det kan gjevast bruksløyve innanfor formålet skal det vere opparbeidd:
 - o nytt fotgjengarfelt over Vikebygdvegen mellom RPBO_1 og kryss Heltevegen/Vikebygdvegen.
 - o Betre skilting og punktbelysning av fotgjengarfelt Vikebygdvegen (2 stk)

Avkøyrslar

- Før f_SKV_1 kan takast i bruk, skal den vere skilta med forbod utkøyring til offentleg veg.

f_BAA_1

- Vegrett over f_BAA_1 til BAA_2 fell vekk når formål teknisk bygg fell vekk frå BAA_2.
- Før formål til uteopphaldsareal kan takast i bruk skal terrenget over elektrisitetskablar hevast inntil 0,5 m for å redusere elektromagnetisk stråling.
- I samband med at o_SV skal nyttast som omkøyringsveg for utbygging av ny rundkøyring for E39 med tilhøyrande veganlegg, kan det leggjast mellombels veg over formålet for å knyte o_SV saman med dagens E39.
- Biloppstillingsplassar skal ikkje brukast når o_SV blir nytta som omkøyringsveg i samband med utbygging av E39.

BAA_2

- Når det er sikra areal (regulert) til teknisk bygg knytt til veganlegg E39 annan plass i nærområdet enn formålet fell formål teknisk bygg vekk frå BAA_2 og formålet blir felles for BKB_1.

Leikeplass

- Leikeplassar innanfor f_BLK_4 og o_BLK_1, mellombels leikeareal innanfor BKB_1c, skal vere opparbeidd i tråd med areal og funksjonskrav frå kommunen før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueningar innanfor planområdet for første byggjesteg.
- Leikeplassar innanfor f_BLK_3, f_BLK_2 og o_BLK_1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bueningar innanfor byggjesteg 2.
- Krav om støyskjerming av alle leikeplassar, krav om at støynivået skal vere maksimalt L_{den} 50 dB.
- For kvartalsleikeplassen skal det vere opparbeidd trygg kryssing av o_SV når denne vert nytta som omkøyringsveg
- Når omkøyringsvegen blir nytta skal det førast opp fysisk stengsle frå hovudinngang bustadar til fotgjengarfelt over omkøyringsvegen for å hindre vill kryssing til kvartalsleikeplassen.

Byggjesteg

- 1. byggjesteg kan opparbeidast uavhengig av om omkøyringsveg o_SV.
- 2. byggjesteg kan ikkje gjennomførast før det er avklart om utbygginga vil kome i konflikt med utbygging av ny rundkøyring for E39. Skal avklarast med Statens vegvesen.

7. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

7.1 Trafikkanalyse Volda - detaljreg. plan BKB3, oppdragsnummer 625435-01

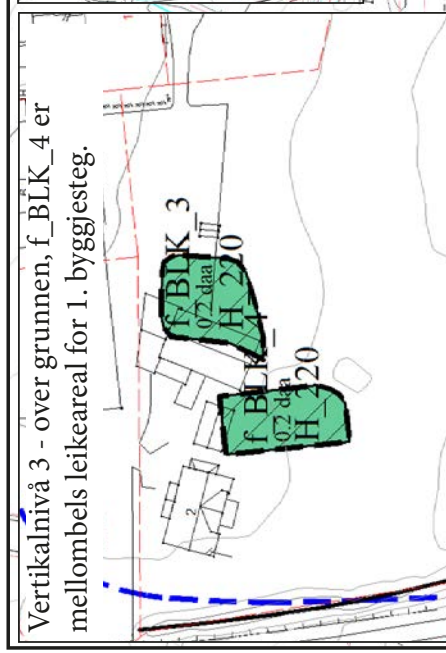
7.2 AKU-01 R 210125 rev2 Kiwi Volda, støyutredning

7.3 AKU-02 R210125 Kiwi Volda, detaljvurdering støy på balkong

7.4 Geoteknisk grunnundersøking Vikebygdvegen 4

7.5 Illustrasjonsplan byggjesteg_10.02.2021

7.5 1577-2018004 Detaljplan BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda – Furene – VAO-rammeplan_2021.01.25



TEIKNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Lekeplass
- Kombiert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Veg
- Kjørefveg
- Annen vegg grunn - tekniske anlegg
- Fortau

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høy spenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

Bestemmelseområde

Juridiske linjer og punkt

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggjeregrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friksjonslinje
- Regulert støyskerm
- Målelinje/Avstandslinje

Kartopplysninger:

Ekvidistans 1 m

Koordinatsystem: UTM sone 32j Euro89

Kartmållestokk 1:1.000

N

DETALJPLAN ETTER PBL 2008

BKB innanfor områdeplan E39 Volda - Furene

Volda kommune
MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESÆGNER

Areaplan-I
1577-20180

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak jamfør pbl §12-12:			
2. gongs offentleg ettersyn frå til			
3. gongs politisk handsaming			
Offentleg ettersyn frå til			
2. gongs politisk handsaming			
Kunngjering av oppstart av planarbeid			
1. gongs politisk handsaming			
PLANEN ER UTARBEIDED AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBB
		10.02.2021	

VIKEBYGDVEGEN 2A

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden 10 min 🚗

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 50 min 🚗

🚌 Vikebygdvegen 0.1 km
Linje 338, 341

SKOLER

Øyra skule (1-7 kl.) 10 min 🚶
371 elever, 27 klasser 0.8 km

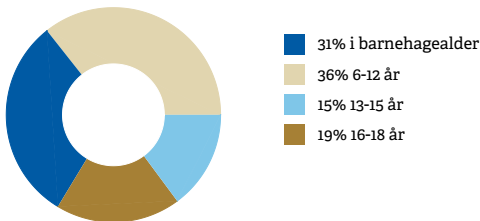
Bratteberg skule (1-7 kl.) 14 min 🚶
175 elever, 13 klasser 1.2 km

Volda ungdomsskule (8-10 kl.) 7 min 🚶
325 elever, 24 klasser 0.6 km

Volda vidaregåande skule 15 min 🚶
490 elever, 19 klasser 1.2 km

Ørsta vidaregåande skule 12 min 🚶
350 elever, 24 klasser 10.7 km

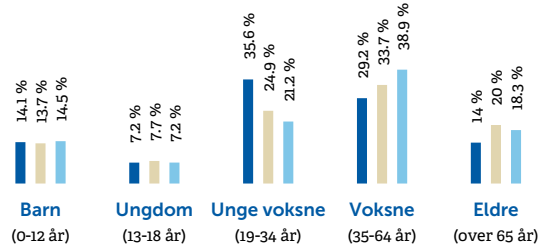
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Heltne	673	641
Kommune: Volda	10 809	5 781
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Oppigarden barnehage (0-5 år) 5 min 🚶
55 barn 0.5 km

Trollsletta barnehage (1-5 år) 7 min 🚶
22 barn 0.6 km

Røysmarka studentbarnehage (1-5 år) 8 min 🚶
29 barn 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Volda 0 km

Spar Volda 6 min 🚶

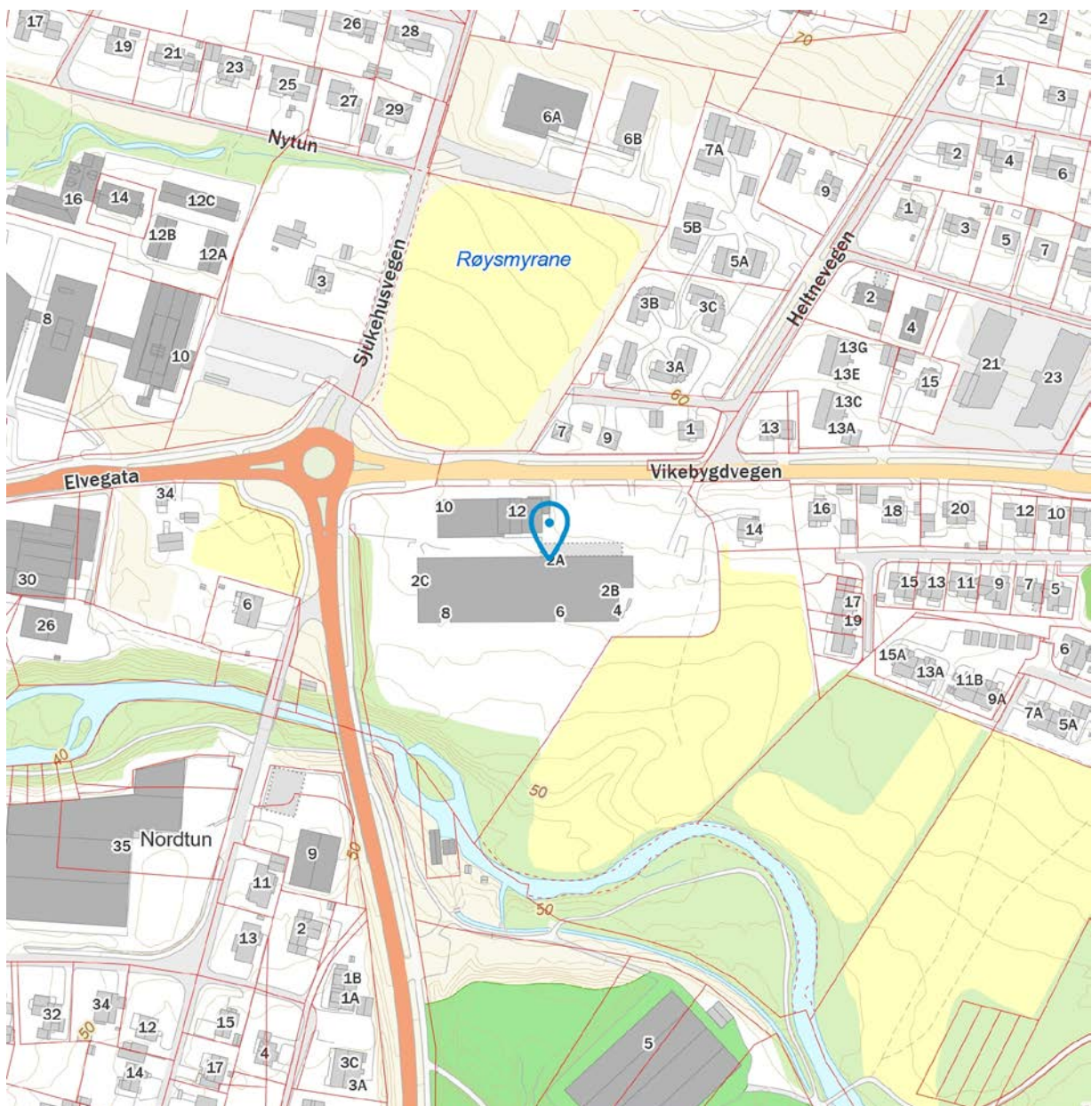
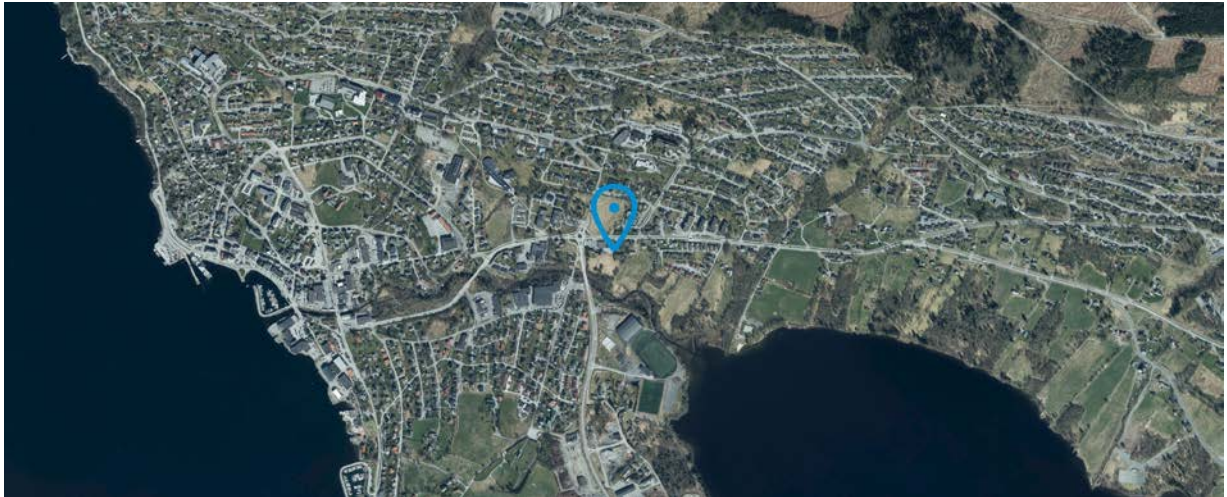
SPORT

🌐 Volda ungdomsskule 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.6 km

🌐 Stadionparken 8 min 🚶
Ballspill, skatepark 0.6 km

🚶 Family Sports Club Volda 12 min 🚶

🚶 Aktiv Trening Volda 13 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Søre Sunnmøre kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01500623 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Vikebygdvegen 4, 6103 VOLDA Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 09.01.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no