

4 romslige selveierleiligheter med nydelig utsikt, balkong og garasje!

notar

## INNHOLDSFORTEGNELSE

Meglere kommentar	side 2
Illustrasjonsfoto Bud Panorama	side 3
Nøkkelinformasjon	side 4-8
Prisliste	side 9
Situasjonsplan	side 10
Illustrasjonsfoto Bud Panorama	side 13
Plantegninger hus 2	side 14-17
Alternativ planløsning	side 18
Fasadetegninger	side 19
Illustrasjonsfoto Bud Panorama	side 20-21
Illustrasjonsfoto interiør	side 22-27
Leveringsbeskrivelse	side 28-32
Eiendomskart	side 34
Reguleringsplankart	side 35
Reguleringsbestemmelser	side 36-38
Bindende kjøpstilbud	side 39

## VELKOMMEN TIL BUD PANORAMA

Notar v/ Frank Fylling har gleden av å presentere dette flotte prosjektet på Gjørshaugen, midt i Bud sentrum! Prosjektet består av to bygg med 4 leiligheter i hvert bygg, til sammen 4 flotte selveierleiligheter med garasje.

Eiendommen finner du oppe på Gjørshaugen ved Lundhaugen omsorgssenter, et flott område som ligger høyt til med en aldeles nydelig utsikt mot sør og vest. Her får du sjøutsikten rett inn, gode solforhold og et lys du bare finner ute ved havet.

Plasseringen er hva vi kan kalle optimal; med gangavstand til alle fasiliteter Bud kan tilby, skole, barnehage, dagligvarebutikker, restauranter og nydelige turområder rett utenfor døren.

Romslige leiligheter på ca 100 kvm gir deg den plassen du behøver, valgfritt 2 eller 3 soveromeilighetene vil bli bygget med god standard, alle med balkong. Valgfritt 2 eller 3 soverom.

Hver leilighet får en garasjeplass i rekke bak bygg 2.



Med vennlig hilsen

**Frank Fylling**  
Eiendomsmegler MNEF  
Mobil: 911 49 707  
Mail : frank@notar.no

Prosjektet består av 2 bygg med 4 leiligheter i hvert bygg

Byggetrinn 1

Byggetrinn 2

**SOLGT**



## NØKKELINFORMASJON OG KJØPSBETINGELSER

### Meglerforetak

Notar Molde - Romsdal Eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 811 669 202  
Grandfjæra 24 B, 6415 Molde  
Tlf 71200400

### Ansvarlig megler/kontaktperson

Frank Fylling Eiendomsmegler MNEF  
Mobil: 911 49 707  
Mail: frank@notar.no

### Salgskoordinator:

Kristian Mordal Syslak  
Tlf: 71 200 400  
Mail: kristian@notar.no

### Meglers oppdragsnummer:

15-5001/22

### Salgsoppgavedato:

03.03.2025

### ORIENTERING OM PROSJEKTET

Prosjektet består av totalt 8 leiligheter på nydelig utsiktstomt i Bud sentrum, fordelt på 2 bygg med 4 leiligheter i hvert bygg.

Bygget har totalt to etasjer. Hver leilighet har en fast parkeringsplass i garasje.

### Prosjektets adresse:

Lundhaugvegen, 6430 Bud

### Utbygger/selger:

Bud Panorama AS

### Hjemmelshaver:

Bud Panorama AS

### Arkitekt:

Blinkhus AS

### Tomt:

Felles eiet tomt, 2926 kvm

### Regulering:

Området er regulert til boligbebyggelse.

Det er gitt byggetillatelse og bygging er igangsatt.

### Ferdigstillelse:

Estimert til 2.kvartal 2026.  
Blir avtale om kjøp inngått etter 31.12.2025 må en påregne innflytning ca 6 mnd etter avtaleinngåelse.

### Servitutter/tinglyste heftelser:

Kontakt megler for utskrift av grunnboken.

### Offentlige forhold:

Tilkomst via offentlig vei. Offentlig avløp via private stikkledninger til offentlig nett, offentlig vann.

### Byggemåte:

Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater/trepanel.

Treetasjeskille med lydhimling mellom etasjene.

### Standard:

Se vedlagt leveransebeskrivelse

**Arealer:**

Se prisliste.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom), og er å betrakte som omtrentlige arealer. Bruksareal angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for eventuell innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer parkeringsplass og sportsbod, samt terrasse som er tilknyttet boenheten. P-rom er BRA fratrukket innvendig sportsbod/sekundærom. Det tas forbehold om avvik fra de oppgitte arealer, da disse er beregnet fra tegninger.

**Energimerking:**

Bygget oppføres ihht til krav av TEK17. Endelig energikarakter fastsettes etter tetthetsmåling.

**Parkering:**

Hver seksjon får en garasje plass. Garasjen blir oppført i rekke bak (mot nord) for byggetrinn 2.

**ØKONOMI:****Priser:**

Se vedlagt prisliste.

Selger står fritt til når som helst å endre priser på boliger som ikke er solgt. Prislisen er ikke å betrakte som et tilbud, og er derfor ikke bindende for selger.

Prisen kan ikke endres etter aksept.

**Omkostninger:**

I tillegg til kjøpesum kommer følgende gebyrer:

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| 1) 2,5% dokumentavgift av tomteverdi. |              |
| Dokumentavgift vil her utgjøre        | kr. 13.270,- |
| 2) Tinglysingsgebyr skjøte            | kr. 585,-    |
| 3) Tinglysingsgebyr                   | kr. 585,-    |
| 4) Etablering av sameie               | kr 5000,-    |
| 5) Startkapital sameie                | kr 5000,-    |
| 6) Boligkjøperforsikring PLUSS        | kr 13.700,-  |

Sum totale omkostninger kr 37.757,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

Ovennevnte omkostninger er inkludert

Boligkjøperforsikring Pluss, kr 13.700,-

Det er mulig å velge ordinær

Boligkjøperforsikring til kr. 10 900,-

Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra

kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Betalingsbetingelser Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest 2 dager før overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at evt. bankforbindelse er informert om dette. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verdivurdering utført av Notar. Ligningsverdi Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Se nærmere info på skatteetaten.no.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Hustadvika Kommune etter overtakelse og faktureres direkte til seksjonseier.

**Fellesutgifter:**

Det er stipulert fellesutgifter på kr. 1500,- pr. mnd. Dette er å anse som et estimat, og vil bli endelig fastsatt på stiftelsesmøtet. Stipulerte fellesutgifter skal dekke felles bygningsforsikring, felles strøm til felles belysning, vedlikehold, vask, vaktmester, etc og forretningsfører.

### Sameie/organisasjonsform:

Prosjektet organiseres som et eierseksjons-sameie med inntil 8 boligseksjoner.

Selger har ansvaret for å etablere sameiet.

### Vedtekter:

Vedtekter for sameiet er utarbeidet og vedlagt salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiemøte.

## ANDRE KJØPSFORHOLD

Ferdigstillelse ca 400 dager etter byggestart.

### Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler, 5 årsavtale om levering av fiber og TV og andre avtaler som er nødvendig for drift av bygget. Når sameiet er etablert, står sameiet fritt til å fremforhandle slike avtaler.

### Adgang til utleie:

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### Visning:

Kontakt megler for avtale om visning dersom det er ønskelig. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbundet med fare. Av sikkerhetshensyn må derfor kjøpere og interessenter ikke ta seg inn på byggeplass uten etter særskilt avtale med entreprenør eller megler.

### Avbestilling:

Om kjøperen avbestiller boligen før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøper avbestillingsgebyr med 5% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dette iht Bustadoppføringslova §54. Dersom kjøperen avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Avbestilling skal skje skriftlig.

### Tilleggsarbeider/tilvalg:

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt kjøpesum. Kjøperen kan altså ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15%, eller hvis endringer ikke står i samsvar med selgers ytelse, eller hvis endringer vil medføre ulemper for selger som står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Dette iht Bustadoppføringslova §9.2. avsnitt. Selger kan kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag

for endringer og tilvalg. Dette mot sikkerhet etter Bustadoppføringslovens §47. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Kostnader knyttet til endringer utført på boligen forfaller til betaling og skal dokumenteres betalt senest ved overtagelsen.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Megler anbefaler at betalinger knyttet til tilleggsarbeider betales sammen med boligen ved overtagelse og til meglers klientkonto. Selger vil således være videre ansvarlig for betaling til underleverandører. Om det er videre spørsmål rundt dette ber vi kjøper konferere med meglerforetaket. Tilleggsvederlag/tilleggsfrister: Partene kan kreve justeringer i det avtalte vederlaget. Dette iht Bustadoppføringslovens regler knyttet til endringer og tilleggsarbeider. Selger kan kreve ekstra vederlag fra kjøper knyttet til de endringer kjøperen fremlegger. Dette skal skriftlig varsles fra selger, og gjøre kjøper oppmerksom på økonomiske konsekvenser av endringene, samt de tidsmessige utfordringene endringene medfører. Kjøper kan ikke rette krav om dagmulkt ved en eventuell forsinkelse mot selger om kjøperen selv er skyld i forsinkelsen grunnet endringer, og at denne er forklart kjøper på forhånd.

**Forsikring:**

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Selger vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

**Offentlige forbehold:**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påhefte servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, grøntarealer, og drift og vedlikehold av energinettverk m.m.

**Selgers forbehold:**

Prosjektet vil bli realisert ved 3 av 4 solgte enheter i hvert bygg, uavhengig av hverandre.

**Om eventuelle avvik:**

Dersom det er avvik mellom tegninger, er det "Leveransebeskrivelsen" som er gjeldende. Vi gjør spesielt oppmerksom på at bilder og 3D illustrasjoner er ment for å illustrere prosjektet og kan avvike fra leveransen. Likeledes vil det kunne fremkomme mindre endringer i forhold til plantegninger.

**GENERELLE FORUTSETNINGER****Kjøpsbetingelser:**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt. Kjøpsbetingelsen utgjør sammen med signert kjøpsbekreftelse, finansieringsbevis, akseptbrev og salgsoppgave, samt skriftlig kommunikasjon mellom partene, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser m.m vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler etc.– som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer,

innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner. Hvitevarer på kjøkken inngår i leveransen. Kjøkkentegning i prospektet er veiledende og viser kun omfang av leveransen. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning pr. leilighet.

Opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er nødvendig og hensiktsmessig uten at den generelle standarden forringes.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealer kunne bli utført etter overtagelse. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager. Lovverket: Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43), i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

### **Legalpant:**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i eierseksjonen tilsvarende folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet. Eierbegrensning: Kjøper er gjort kjent med at han/hun ikke kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet ihht lov om eierseksjoner §22, tredje ledd.

### **Sikkerhetsstillelse:**

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med Bustadsoppføringslova § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum fra heving av forbehold frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/ endringer på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse. Selger kan stille garanti etter Bustadsoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/ delinnbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til den dato garanti etter §47 evt. blir stilt for det beløpet det gjelder. Etter denne dato vil renter av innbetalingen tilfalle selger. 1-års befarung Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen.

Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Viderealg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Megler betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- og selger kr. 25.000,- for merarbeid i forbindelse med eierskifte.

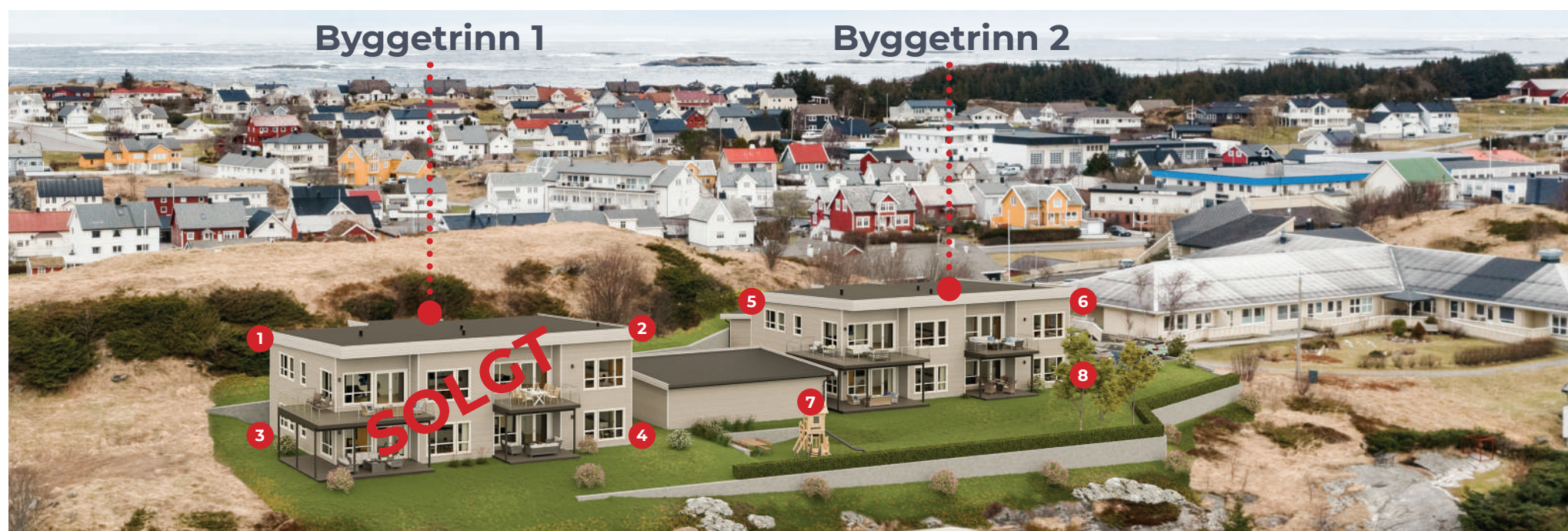
### **Lov om hvitvasking:**

Alle eiendomsmeglerforetak er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at man har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Megler har også plikt til å foreta kundekontroll av oppdragsgiver og interessenter.

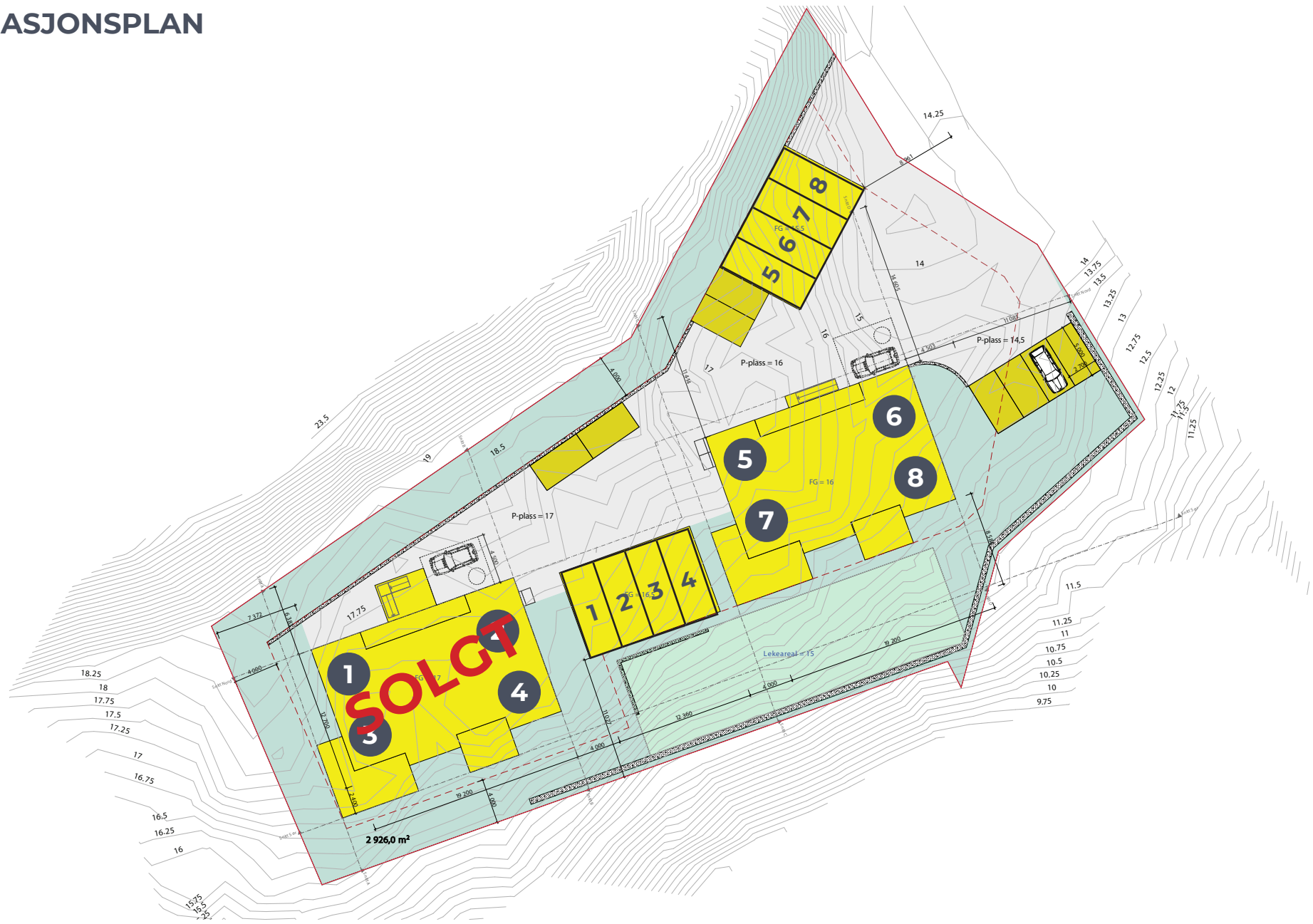


## PRISLISTE BUD PANORAMA:

Bygg:	Snr:	Beskrivelse:	Areal (kvm):	Kjøpesum:	Dokumentavgift:	Seksjonerings- omkostninger:	Startkapital sameiet:	Kjøpesum inkl. omkostninger:
Vest	1	Oppe vest	99,5	-	-	-	-	<b>SOLGT!</b>
Vest	2	Oppe øst	99,5	-	-	-	-	<b>SOLGT!</b>
Vest	3	Nede vest	99,5	-	-	-	-	<b>SOLGT!</b>
Vest	4	Nede øst	99,5	-	-	-	-	<b>SOLGT!</b>
Øst	5	Oppe vest	99,5	4.990.000,-	13.281,-	5.000,-	5.000,-	5.013.281,-
Øst	6	Oppe øst	99,5	4.990.000,-	13.281,-	5.000,-	5.000,-	5.013.281,-
Øst	7	Nede vest	99,5	4.990.000,-	13.281,-	5.000,-	5.000,-	5.013.281,-
Øst	8	Nede øst	99,5	4.990.000,-	13.281,-	5.000,-	5.000,-	5.013.281,-



# SITUASJONSPLAN





# Bud Panorama · Gjølschaugen

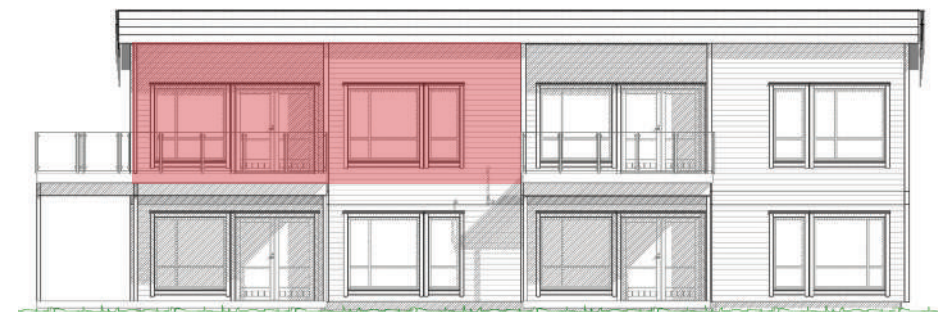
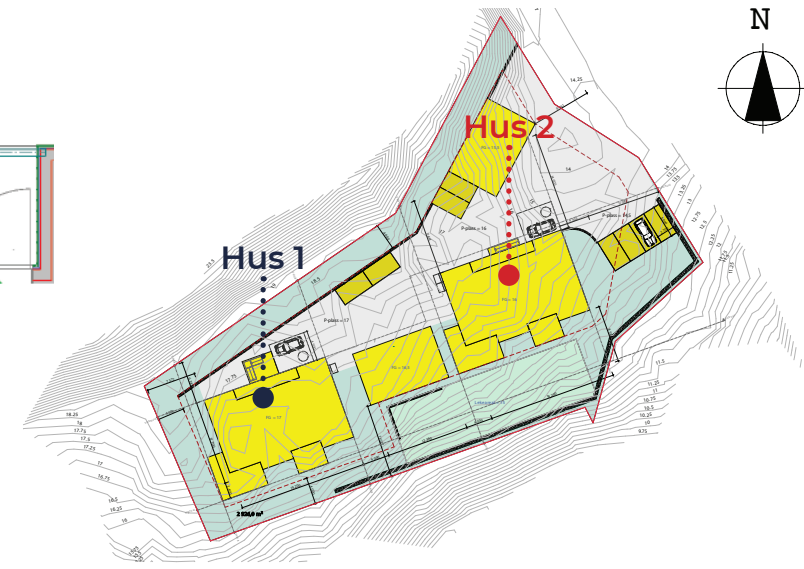
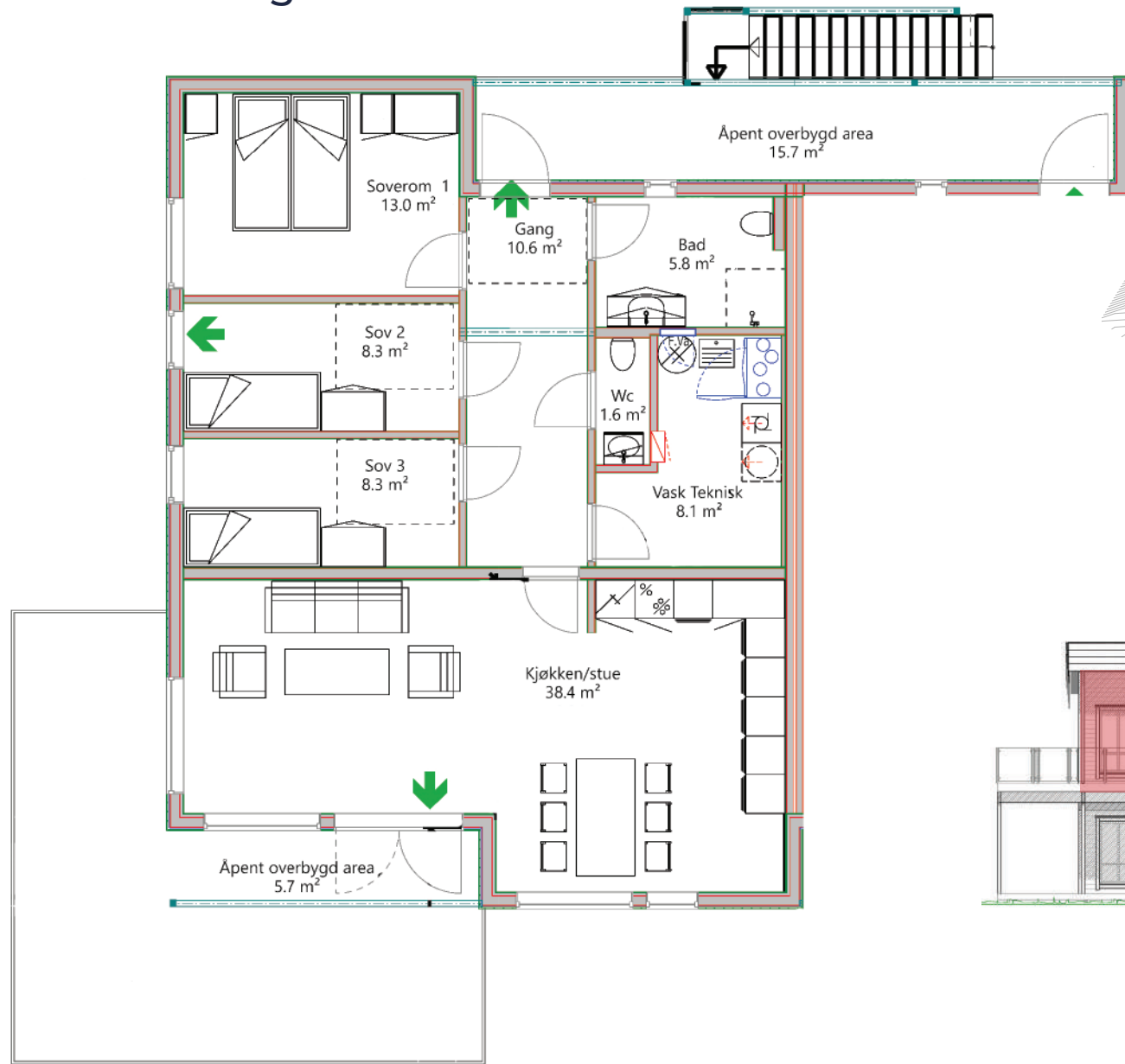


*Prosjektet vil få en fantastisk utsikt mot sør og vest*

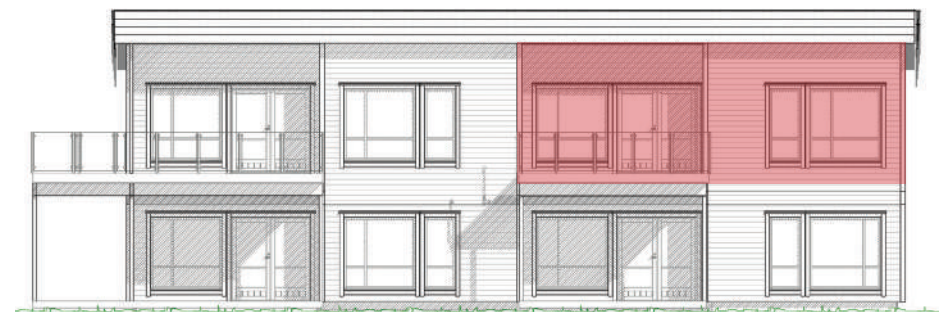
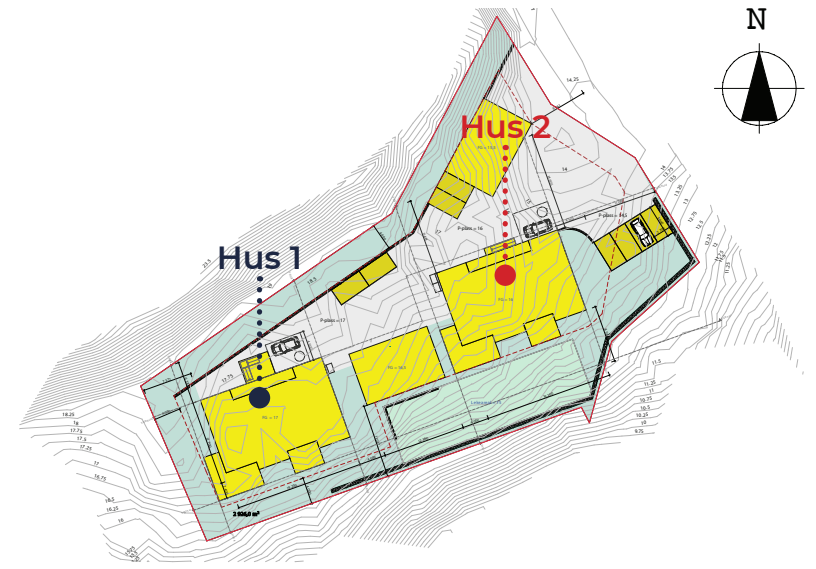
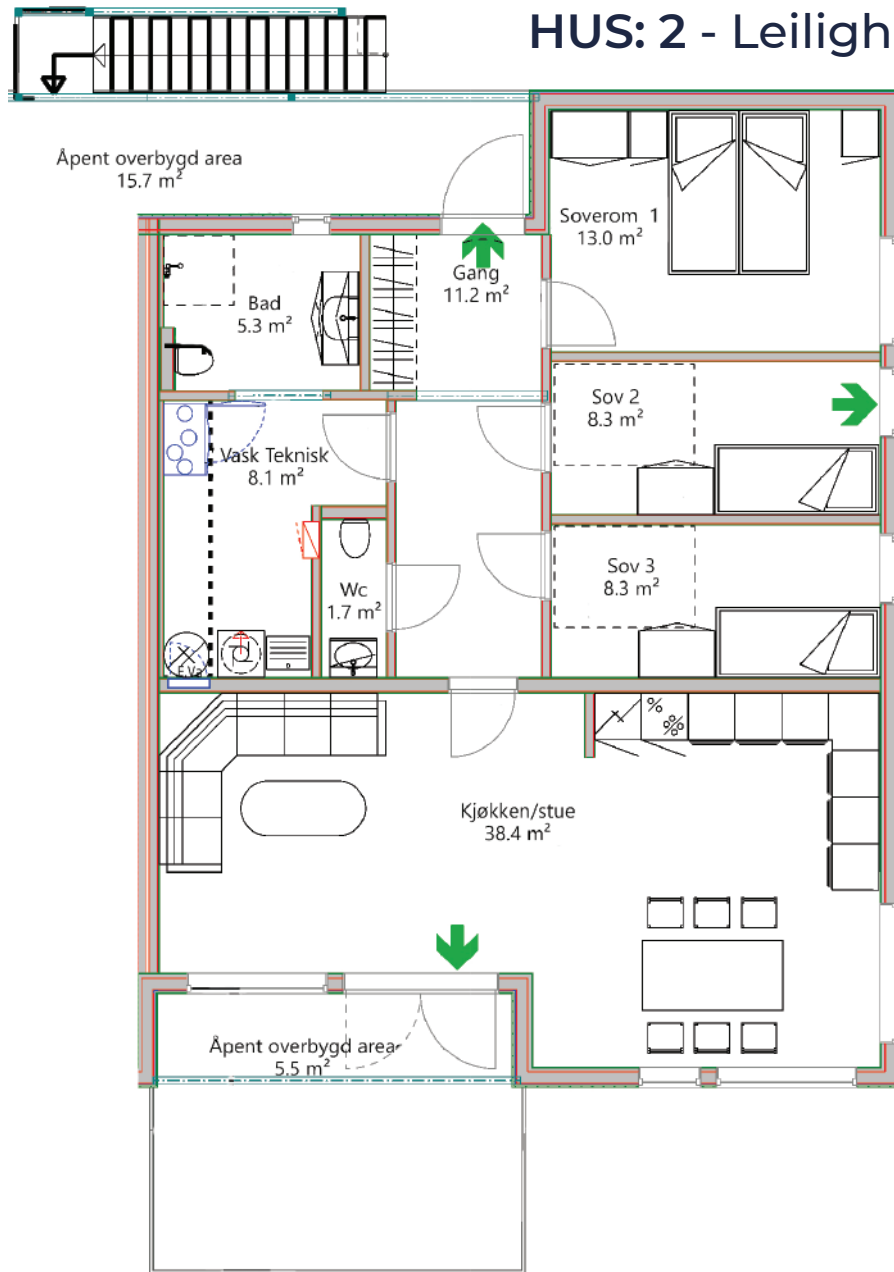




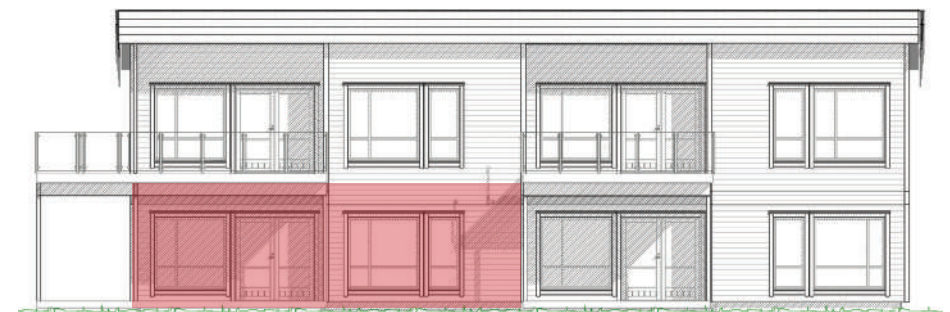
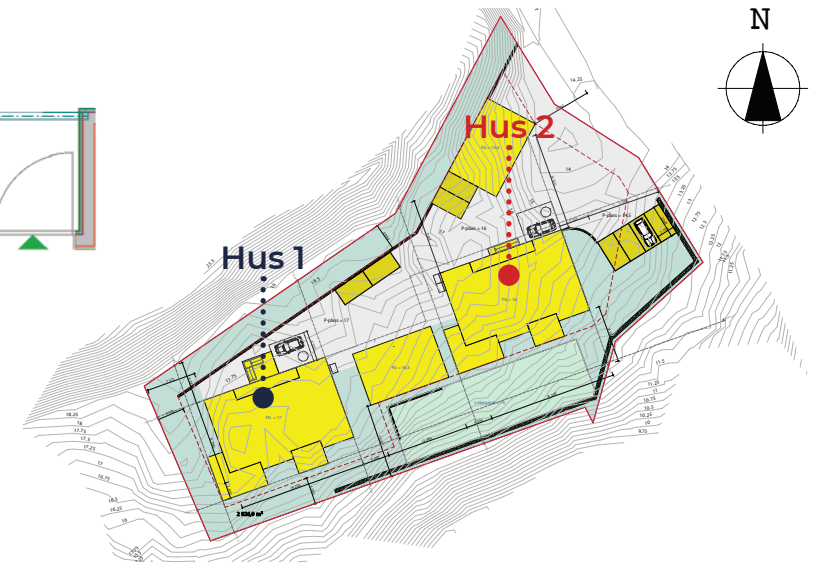
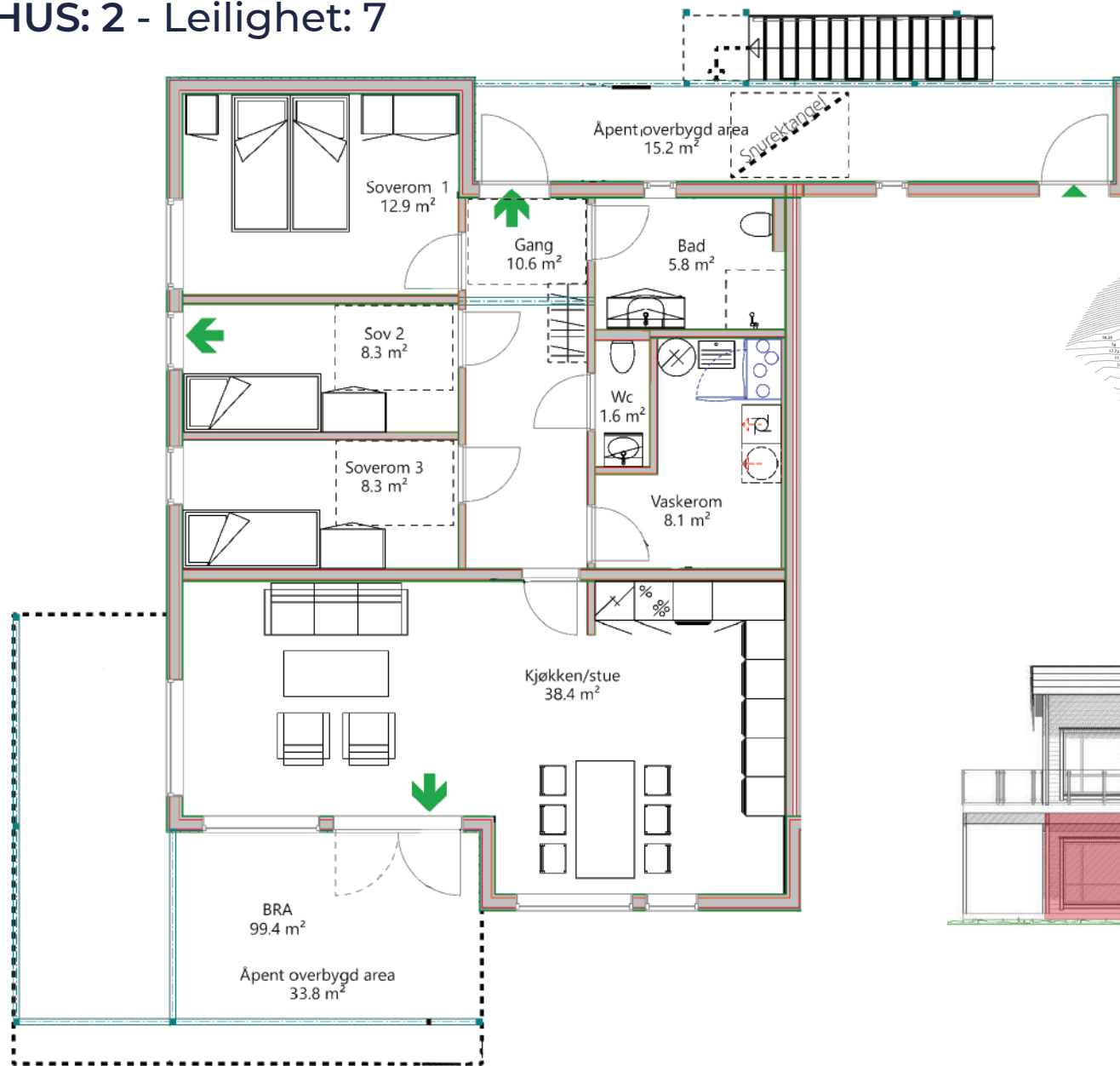
# HUS: 2 - Leilighet: 5



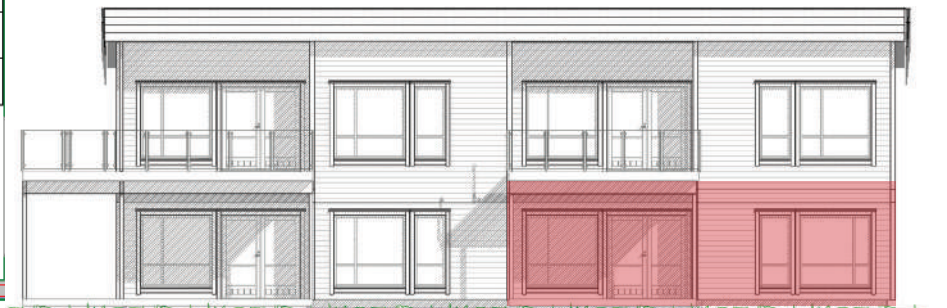
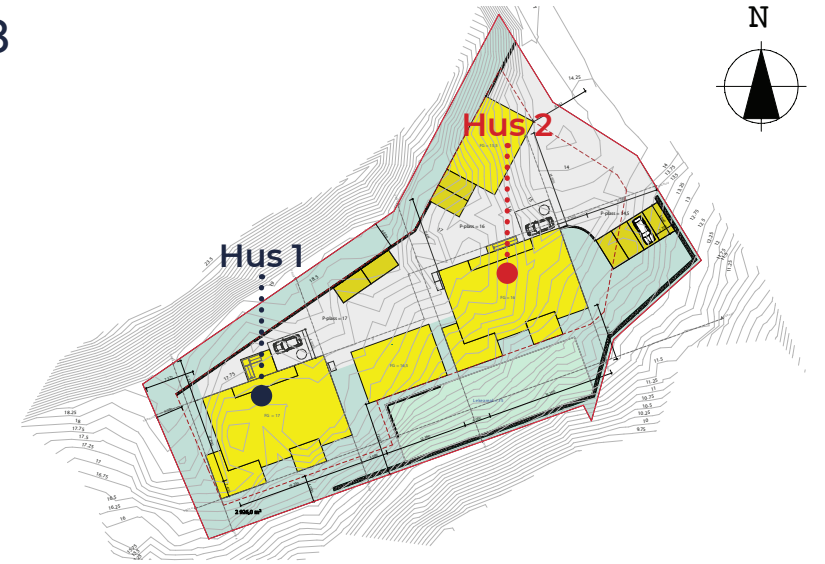
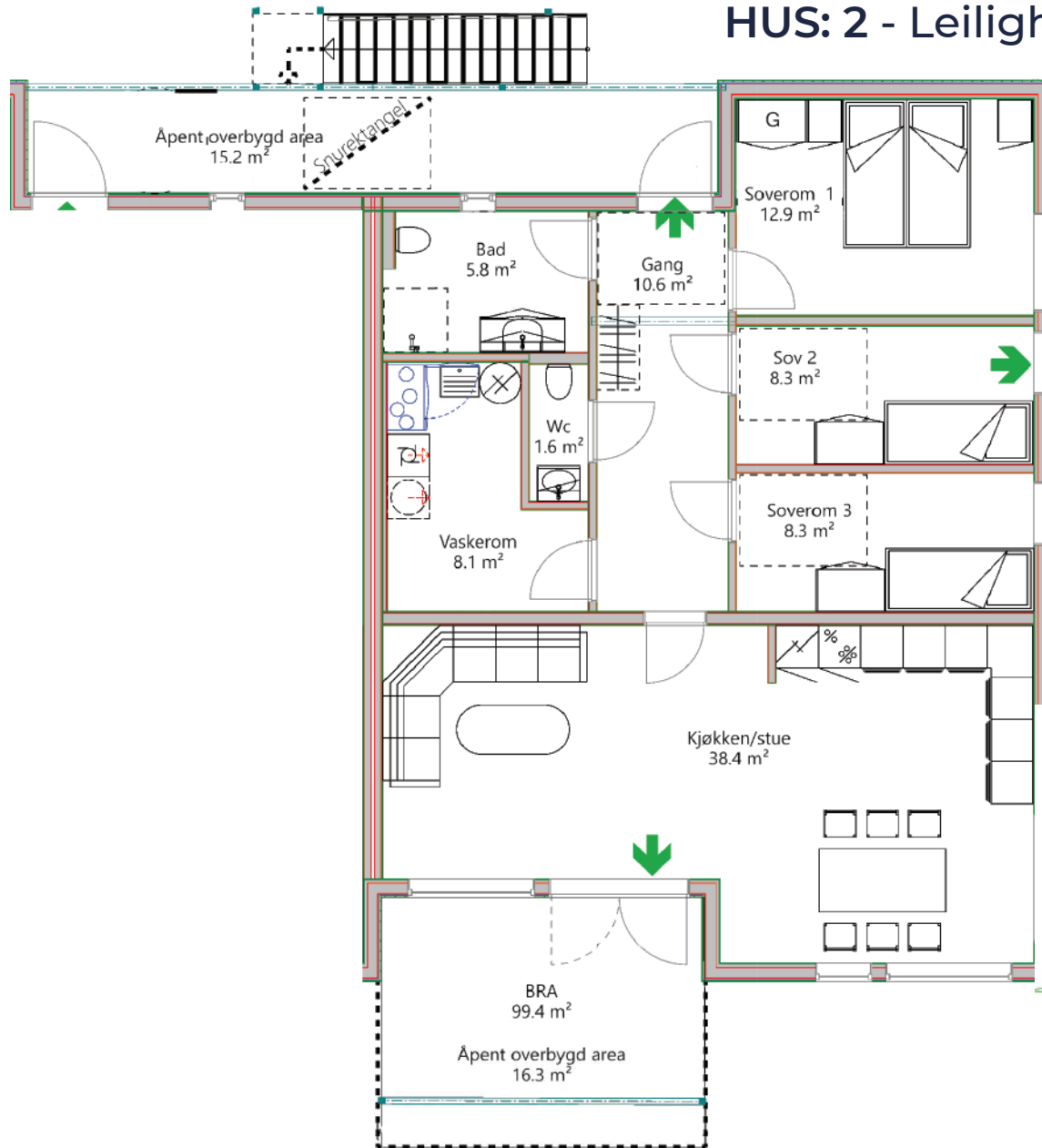
### HUS: 2 - Leilighet: 6



# HUS: 2 - Leilighet: 7



### HUS: 2 - Leilighet: 8

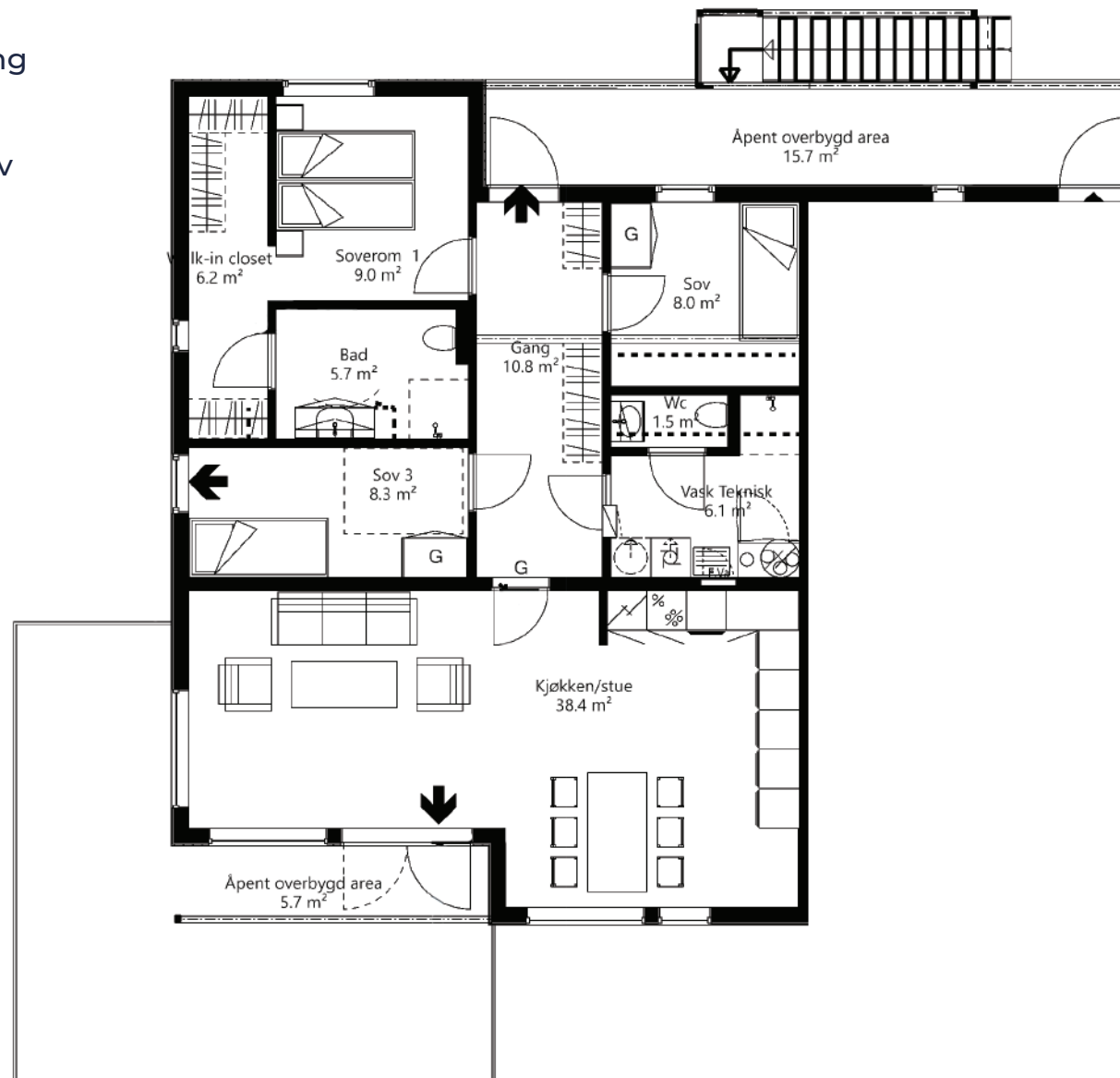


## ALTERNATIV planløsning til alle 8 leilighetene

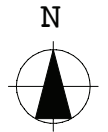
Alternativ planløsning.

Alle leilighetene kan leveres med planløsning som vist i leilighet nr 1, 3, 5 og 7

Leilighet 2,4, 6 og 8 vil da være speilvendt av denne.

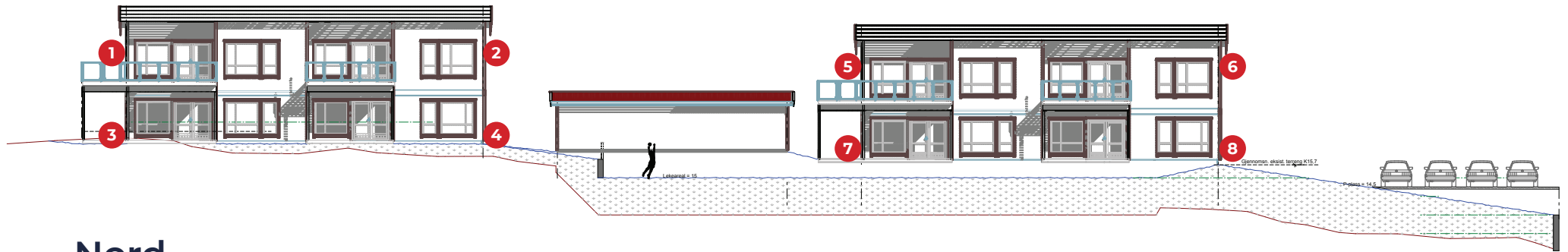


# Fasader



## Hus 1

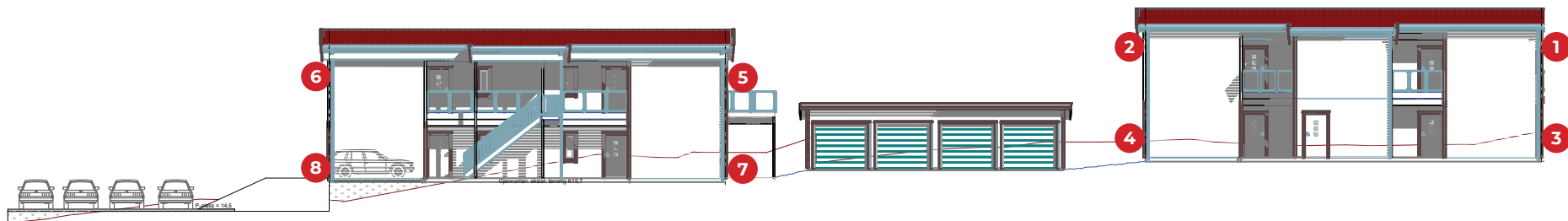
## Hus 2



Nord

## Hus 2

## Hus 1



Sør



## Bud Panorama · Gjørshaugen

*Fantastisk nærområde med storhavet som nabo*





# Bud Panorama · Gjølshaugen





Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.

*Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.*





Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.

Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsfoto - fotografert fra byggetrinn 1. Avvik kan forekomme.



### LEVERANSEBESKRIVELSE - BUD PANORAMA

#### Generelt:

Alle leilighetene oppføres i henhold til de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

#### Ringmur og støpt gulv:

Vartdal eller sundolitt ringmursystem i boligrom med støpt gulv på grunn leveres 350mm isolasjon, radonsperre og 9 cm armert pussplate. Gulv i garasjer leveres uisolert.

#### Utvendig bygg:

- Det leveres pulttak med kompakttak løsning med en beregnet u verdi på 0,13
- Yttervegger leveres som 15+5 cm stenderverk i boligdel, kledning er av typen ultimalt fra Gausdal- Brovold
- Vinduer og balkongdører leveres med utvendig aluminium bekledning. Det leveres EI30 vinduer der dette er nødvendig.
- Det leveres sorte aluminiums takrenner.
- Ytterdører er av typen Lillehammer fra Bygg 1, EI30 dører u/glass der dette er nødvendig.
- Gulvet i 2 etasje leveres med Weber flytstøp.
- Balkonger og svalganger leveres med impregnerte terrassebjelker og STD impregnert terrassedekke.

- Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk der det kommer frem av tegning.
- Balkonger og svalganger i 2 etasje leveres teknet, Ei30 isolert.
- Vinduer og dører omrammes iflg. tegninger med aluminiumsbeslag og omramningsbord.

#### Innvendig bolig:

- Det leveres malte gipshimlinger på alle rom internt i leilighet.
- Himlinger i 2 etasje leveres nedhengt på alle rom med unntak av stue og kjøkken.
- Det leveres komplett lydhimling i enhetene i 1 etasje, i tillegg monteres det nedhengt himling for å skjule ventilasjon og rørføringer.
- På bad/vaskerom leveres det rupanel og fibo trespo baderoms panel.
- På resterende vegger i leiligheten leveres malte gipsplater.
- Det leveres 13mm 1-stavs parkett på alle rom unntatt bad og vaskerom.
- Innvendige vegger isoleres.
- Listverk og utforinger leveres hvitmalt, det er ikke medtatt sparkling av spikerhull. Som taklist leveres 21x34 m/skygge.





*Illustrasjonsbilde: Kjøkken/spise plass. Avvik vil forekomme.*



- Kjøkkeninnredning er av typen JKE, med integrerte hvitevarer som kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøleskap (se vedlagte skisser) kjøkkenet har en veiledende utsalgspris på kr 120.000, - inkl. mva.
- Balansert ventilasjon med roterende varmeveksler, kjøkkenvifte leveres med eget avtrekk.

#### Sikkerhet mot brann:

- Det er medtatt 1 brannslukkingsapparater samt komfyrvakt i hver enhet.
- Det leveres 1 stk brannvarslingsanlegg pr enhet, røykvarslere leveres i henhold til gjeldende forskrift

#### Garasje:

Det leveres 1 garasjeplass pr enhet i henhold, garasjen leveres uisolert.

#### Utomhus arbeider:

Fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd, adkomst til hovedinnganger, veier og parkeringsplass vil ha fast dekke.

#### Elektrikerarbeid:

- Det leveres skjult anlegg fra og med sikringskap.
- Det leveres elektriske punkter i henhold til FEL/NEK 400.

#### Belysning:

- Det er medtatt 6 LED spotter
- 6 stk Enøk taklamper i leilighet/boder
- I garasje leveres 1 stk garasjearmatur.
- Utelampe på leilighet og garasje er av typen Sorrento.

#### Multimedia/bredbånd:

- I hver leilighet leveres et felles nettverk for multimedia i svakstrømskap. Multimedia uttak plasseres på stue.
- Kjøper bestiller selv abonnement fra leverandør.

#### Oppvarming:

- Ekco 550 varmesentral 6 kW, 3x230V, 5 kurser (vannbåren varme)
- Det leveres ikke vedovn eller stålpiper.

**RØRLEGGER:****Kjøkken:**

Oras Saga kjøkkenkran m/avst. oppvaskmaskin

**Bad 1 etasje:**

- Oras Saga servantbatteri
- Oras Oramix dusjbatteri m/garnityr
- Dusjvegg 90x90cm
- Innbygningssisterne m/hvit trykknapp.

**Vaskerom:**

- OSO 200L varmtvannstank
- Oras Saga veggbatteri m/tut

**WC:**

- Oras Saga servantbatteri
- Innbygningssisterne m/bag og hvit trykknapp

**Elektro:**

- Sorrento utelampe på hus og garasje 3 stk
- LED spotter 6 stk
- Enøk taklamper i leilighet /bod
- Brannalarmanlegg for leilighet
- Ellers lik leveranse som beskrivelse

**Innvendig leilighet:**

Hvitevarer alt er av merket ELECTROLUX

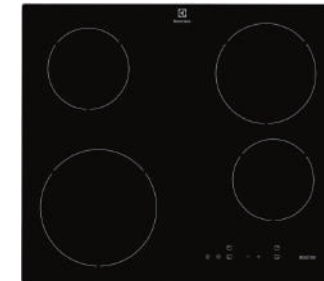
**PLATETOPPER:** Induksjon, 60 cm, 4 soner, touch control, 2 x booster, ikke fasettslipt, Innbyggingsmål HxBxD (mm): 60x560x490 kode: H01620S, eller tilsvarende- med forbehold om modellendringer.

**STEKEOVNER:** Varmluft, A, Timer, Hvitt display, Stål. Kode: CKB300X, eller tilsvarende- med forbehold om modellendringer.

**KOMBISKAP:** Int. kombi, 195 L/72 L, 1780 mm, LowFrost, A+, Touch kontroll, Elektronisk LED, innvendig, 35 dB, Glideskinner Kode: LNT3LF18S, eller tilsvarende- med forbehold om modellendringer.

**OPPVASKMASKINER:**

Helint., 60 cm, 13 kuvert, 49 dB, E20: E 5 progr, AirDry, Sliding, 300 Kode: KEAF7200L



## DØRER:

### Innerdør:

Bygg1 Sletten massiv, med pakninger i karm

### Ytterdør:

Bygg1 Lillehammer hvitmalt

### Gulv:

13mm 1 -stavs parkett med en m2 pris på 690,-.

## BAD:

### Fliser Gulv:

Etter eget ønske inntil kr 590,. pr kvm

### Vegger:

Fibo trespo på vaskerom, WC fritt valg i Fortissimo kolleksjonen.



Cardostone grey 60x60



Glade Cinza 60x60



## Utvendig leilighet:

Aluminiumsbelagte vinduer i hvit utførelse.

## Taktekking:

Sort asfaltbelegg.

## Bordkledning:

Liggende dobbelfals 19x148

Farge: Jotun Trebitt 9076 Sandgrå.

## Garasje:

Bordkledning 19x148 liggende dobbelfals

Jotun Trebitt 9076 Sandgrå

## Tak:

Asfalt belegg i sort utførelse.

**NB!** Garasje leveres uisolert!

## Port:

RV LINJE Harmonie. Dette portelementet har en enkel linje, elegant profil med trestruktur overflate. Designet kan brukes både til tradisjonell og moderne arkitektur. Leveres i hvit RAL 9010 som standard farge.

## Varmesentral:

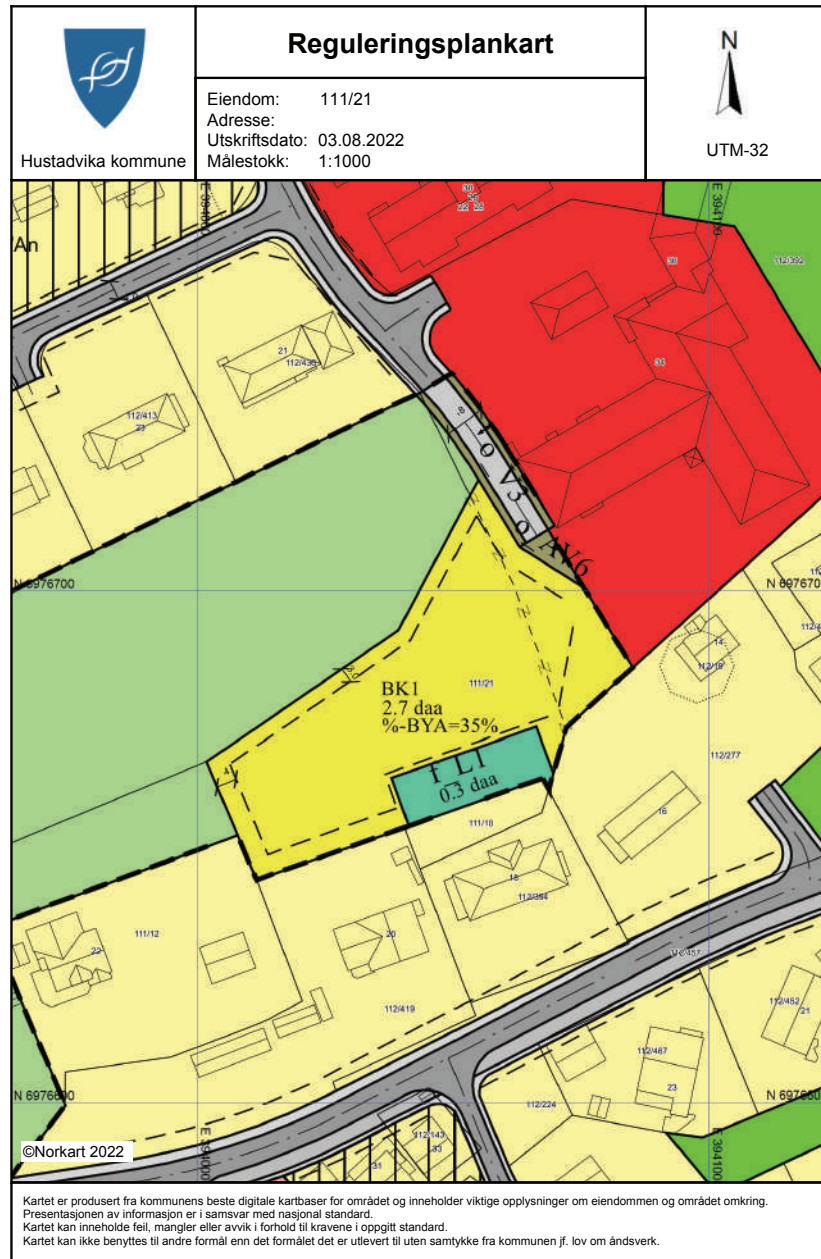
Ekco 550 Gulvvarmesentral med L2M-6/12KW el-kjele og gulvvarmefordeler.



*God standard, flott balkong, nydelig utsikt og garasje*









Planident: 201407  
Datert: 28.07.2017  
Sist revidert: 05.01.2018  
Vedtatt i kommunestyret: \*

## FRÆNA KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### DETALJREGULERING FOR

#### BUD - GJØLSHAUGEN / KIPPERSUNDET

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningslova (PBL) gjelder disse regulerings-bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Planen erstatter delvis reguleringsplan for Bud sentrum, trådt i kraft 27.03.1995, plan-id 95104.

#### §1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger på Gjølsaugen.

#### §2 GENERELT

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

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)
- Lekeplass (f\_L1)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (f\_V1, o\_V2-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AV1-5)

##### Grønnstruktur

- Friområde (o\_F)

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o\_FL1)

##### Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570\_1-2)
- Båndlegging etter lov om kulturminne (H730\_1)

#### §3 FELLES BESTEMMELSER

##### 3.1 Plankrav

3.1.1 Felt BK1 kan bygges ut i flere byggetrinn. Ved byggesøknad for første byggetrinn skal det legges ved situasjonsplan for hele området i egnet målestokk (veg, vann, kloakk og felles-områder). Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring samt verdifulle tre. Det skal legges ved lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Situasjonsplanen skal vise tilpasning av eksisterende gangveg (jfr. § 4.2.8), løsning for sykkelparkering, renovasjon og snølagring.

3.1.2 Ved byggesøknad for BF1-2 (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre.

##### 3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal PBL gjelde. Støttemurer, carporter eller andre sekundærbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan bygges inntil 1 m fra grensen til nabo. Del av bygning under bakken kan bygges inntil grense mot friområde under forutsetning av at terrenget for friområdet blir ført tilbake til opprinnelig stand.

##### 3.3 Terrengingrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomten. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinsmur/sprengsteinsmur i nødvendig høyde for at fyllinga får skråning 1:2.

##### 3.4 Tilkomst

For hvert felt/tomt er det angitt tilkomststed med avkjørselspil. Dersom det ved detaljplanlegging framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen ved byggemelding.

##### 3.5 Kulturminner

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

##### 3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale. Framtidig bebyggelse på BK1 må ta spesielt hensyn til terrenget siden det ligger på et høydedrag.

**3.7 Private avtaler**

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

**3.8 Vannforsyning**

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

**3.9 Universell utforming**

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikknett, felles-areal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter.

**3.10 Detaljregulering**

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

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG****4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)**

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende eneboliger.

4.1.2 Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til BYA=250 m<sup>2</sup>. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terreng skal regnes med i BYA. BF1-1 og BF1-2 skal anses som én tomt.

4.1.3 Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 22,5° og 40°.

4.1.4 Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter regnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.1.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet, der minst en kan være garasje. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.1.6 Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje er satt til BYA=50 m<sup>2</sup>. Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Maks bredde på garasjebygg er satt til 6,5 m. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m<sup>2</sup>) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 4 m fra grensa til vegareal. Med innkjøring vinkelrett mot veggen kan garasjen plasseres minimum 6 m fra kjørebaneant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

Garasje skal være uten arker, kvister eller andre takopplett, balkonger, karnapp eller lignende fasadeelement.

4.1.7 Det skal etableres et fysisk skille i BF2 mot friområdet i form av planting, gjerde eller lignende. Det er tilstrekkelig at det er en form for markering som gjør det lettere for allmennheten å oppfatte grensene mellom friområde og privat tomt.

**4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

4.2.1 Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse hvor det kan føres opp rekkehus, kjede-hus eller firemannsboliger. Parkering kan løses i underetasjen.

4.2.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for området er satt til %-BYA=35 %. Terrasse med høyde over 0,5 m over terreng skal regnes med i %-BYA.

4.2.3 Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

4.2.4 Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter, regnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Takvinkel skal være mellom 22,5° og 40°.

4.2.5 Minst 20 % av boenhetene/leilighetene skal være tilrettelagt for rullestolbrukere. Ut over dette skal området følge plan- og bygningslovens krav om universell utforming.

4.2.6 Det skal være minst to biloppstillingsplasser pr. boenhet, der minst en kan være garasje. For leiligheter under 50 m<sup>2</sup> er en plass tilstrekkelig. Parkeringsareal skal regnes med i %-BYA og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.2.7 Det skal settes av tilstrekkelig område for felles renovasjonsløsning.

4.2.8 Ved utbygging skal det tas hensyn til eksisterende gangveg ved aldersheimen. Den skal tilpasses og ferdigstilles samtidig med tilkomsten til BK1.

**4.3 Naust (N1)**

4.3.1 Området er avsatt til naust.

4.3.2 Naustet skal bevares.

4.3.3 Det skal tas hensyn til stormflo/ekstremvær ved evt. gjenreisning av eksisterende naust.

**4.4 Lekeplass (f\_L1)**

4.4.1 Området er avsatt til felles lekeplass for BK1.

4.4.2 Lekeplassen skal eies, opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne.

4.4.3 På lekeområdet skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

4.4.4 Det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> lekeplass per boenhet. Arealet skal hovedsakelig ikke være brattere enn 1:3.

4.4.5 Det skal utarbeides en detaljert plan for hele lekeplassen i egnet målestokk som legges ved byggesøknaden.

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****5.1 Kjøreveg (f\_V1, o\_V2-3)**

5.1.1 Områdene er avsatt til felles (f\_V1) og offentlige (o\_V2-3) kjøreveger. Veger må være i samsvar med det Statens vegvesen tilråder i sine håndbøker. Veger som skal tas over av kommunen etter ferdigstillelse skal være i samsvar med kravene kommunen stiller til veger.

5.1.2 På trafikkareal er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områdene.

5.1.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.

5.1.4 Felles veg f\_V1 skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av tilstøtende boliger. Nødvendig areal til grøft til felles veg f\_V1 må tas fra tilstøtende tomt.

## 5.2 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AV1-5)

- 5.2.1 Området er avsatt til offentlig annen veggrunn – grøntareal.
- 5.2.2 Annen veggrunn skal sikre arealer til veggrøfter, skjæringer og fyllinger som ikke er inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinsmur/sprengsteinsmur i nødvendig høyde for at fyllingen får skråning 1:2.
- 5.2.3 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende eiendom.
- 5.2.4 Arealene kan brukes til snølagring så lenge det ikke er til hinder for frisikt langs veien.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Friområde (o\_F)

- 6.1.1 Området er avsatt til offentlig friområde.
- 6.1.2 Friområdet skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Vegetasjonen må bevares i størst mulig grad, men det tillates rydding/felling om nødvendig i samråd med tilstøtende naboer. Evt. rydding/felling må søkes om til kommunen.
- 6.1.3 I friområdet kan kommunen tillate oppføring av bygninger og terrenginngrep så fremt det ikke ødelegger området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Eventuelt grusdekke av turveger bør ikke være breiere enn 1,5 meter. Tiltak skal skje etter en samlet plan godkjent av kommunen.

## § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRAND-SONE

### 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o\_FL1)

- 7.1.1 Området er avsatt til offentlig friluftsområde i sjø.
- 7.1.2 Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg, høydergulering eller andre inngrep som reduserer allmennheten sin ferdsel og vannet sin verdi som biotop og rekreasjonskilde.
- 7.1.3 Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannsloven.

## § 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Bevaring av kulturmiljø (H570\_1-2)

- 8.1.1 Områdene er avsatt til bevaring av kulturmiljø som er en del av et sammenhengende kulturmiljø med vekt på landskap og kulturminner.
- 8.1.2 H570\_1: Ved skjøtsel av området skal det tas hensyn til bygninger og anlegg. Bygninger skal ikke rives, men tas vare på og eventuelt settes i stand etter antikvariske retningslinjer.
- 8.1.3 H570\_2: Kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og verneområdet omkring, eller framkalle fare for at det kan skje.

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering for Bud – Gjølshaugen/Kippersundet: Side 5 av 6

- 8.1.4 Eventuelle tiltak innenfor områda må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

## 8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)

- 8.2.1 Området er avsatt til båndlegging etter lov om kulturminner og inneholder automatisk fredede kulturminner.
- 8.2.2 Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og området skal holdes i hevd slik det ligger i dag.
- 8.2.3 Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og verneområdet omkring, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- 8.2.4 Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jfr. § 3.1.
- 9.2 Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis byggetillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- 9.3 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan gi byggetillatelse for hver enkelt tomt.
- 9.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.5 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.
- 9.6 Det skal ikke gis ferdiggattest/brukstillatelse for bygninger på BK1 før lekeareal, parkeringsareal og atkomst er ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer.
- 9.7 Lekeplassen skal være opparbeidet med sandkasse, benk og noe fast dekke før det blir gitt byggetillatelse for hvert enkelt delområde.
- 9.8 Eksisterende gangveg ved aldersheimen skal tilpasses til og ferdigstilles samtidig med atkomsten til BK1, jfr. § 4.2.8. Løsning for gangvegen skal framgå av situasjonsplan ved byggemelding for BK1.
- 9.9 Tiltak for å bedre slokkevannkapasiteten må avklares før utbygging av BK1 kan starte.

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering for Bud – Gjølshaugen/Kippersundet: Side 6 av 6

# Kjøpetilbud på Bud Panorama

# notar

Oppdragsnr.: 15-5001/22

Megler: Frank Fylling

Enhhet: .....

Adresse: Lundhaugvegen, 6430 Bud

Matrikkel: gnr. 111, bnr. 10 i Hustadvika kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum iht. prisliste kr:** **Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

**Eventuelle forbehold:****Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:**

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.

Egenkapital består av  salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom  disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekrefteelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekrefteelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekrefteelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekrefteelse på kjøp. Bindende bekrefteelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

**Budgivere**

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Romsdal Eiendomsmegling AS, Grandfjæra 24 B, 6415 Molde, tlf. 71 20 04 00, 71 20 04 01



**Ansvarlig megler/kontaktperson**

Frank Fylling  
Eiendomsmegler MNEF  
Mobil: 91149707- Mail: frank@notar.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.

**notar**

