

PROAKTIV

Solrikt, nytt
og lave
omkostninger

Stort uteområde, HTH-kjøkken
og god standard på overflater.

SKEIDSBAKKANE 58





Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
KOMMER SNART

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skeidsbakkane 58, 6065
ULSTEINVIK

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 6, bnr. 248, snr. 10 i
Sameiet Skeide panorama

Prisantydning: 6.290.000,-

Omkostninger: 7.650,-

Totalpris: 6.297.650,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 4/3

BRA: 114 m²

BRA-i: 114 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 46 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger én
parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.
Det er også tillaget gjesteparkering på
eiendommen.

Tomt: 2835 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.955,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, varm tvann, vannbåren varme,
renovasjon, bygningsforsikring, vask av
fellesareal, brøyting, drift av heis og drift av
fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	72		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befarig, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ULSTEIN

Kommune: Ulstein / Område: Ulstein

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligg øverst oppe i det nye byggefeltet i Skeidsbakkane i Ulsteinvik, med fri og nydelig utsikt utover havet med gode solforhold. Kort avstand inn til sentrum av Ulsteinvik. Ny infrastruktur til område er ferdigstilt. Dersom du bor på Skeide er du i nærheten til det meste. Her er det kort og flat veg inn til sentrum av Ulsteinvik med dei fleste servicefunksjoner. Er du glad i å gå tur i skog og mark, finn du en rekke turstier på baksida av eiendommen. Vil du fiske eller bade er det bare å rusle seg en tur nedi fjøra. Barneskole og barnehage er også i nabolaget. So her har du kort veg til det meste samstundes som du bor i et stille og rolig område.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Ulstein skule Linje 305	8 min 🚶 0.8 km
✈️	Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	32 min 🚗
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 11 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 2.4 km
Rema 1000 Ulsteinvik	6 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏠	Blåhuset	5 min 🚗
🏪	Apotek1 Ulstein	5 min 🚗

SPORT

⚽	Ballbinge Ulstein skule Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽	Ulstein barneskole ballbinge Ballspill	5 min 🚗 2.6 km
🏊	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	6 min 🚗
🏊	Aktiv Trening Ulstein Varleite	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL SKEIDSBAKKANE 58

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

BYGGEMÅTE

Gangen, toalettrommet, badet og grovkjøkkenet har 60x60 fliser på gulvet i en lys grå farge. Badet har også tilsvarende fliser på veggene, men i størrelsen 60x30. På alle andre vegger og tak i resten av leiligheten er det sparklede og malte gipsplater som er malt i klassisk hvit. Dette gjelder også dører og listverk. På kjøkkenet og i gangen bak innredningen er det malt kontrastvegger i en flott grønnfarge. Stuen, kjøkkenet og soverommene har Pergo laminatgulv av Natural Village Oak.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 114 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 119 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 46 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Skeidsbakkane 58 og Skeide Panorama. Denne leiligheten ligger i et av de sjarmerende byggene øverst i byggefeltet på Skeide med nydelige utsikt utover bygda og havet.
Her parkerer du bilen i felles garasjeanlegg, setter bilen på lading og tar enkelt heisen opp til like utenfor leiligheten. Her blir du ønsket velkommen i en åpen gang med fliser på gulvet og innredning i nisje for yttertøy.
Leiligheten byr på 114 kvm innvendig, en praktisk bod i garasjeanlegget, parkering i garasjen og terrasseareal på hele 46 kvm. med keramiske fliser.
Her får du en leilighet som strekker seg fra nord til syd med en solrik veranda. Leiligheten inneholder tre romslige soverom, toalettrom, helfliset bad, grovkjøkken og en åpen stue-/kjøkkenløsning. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig

lysinnslipp samtidig som du kan nyte utsikten enten du kokkelerer eller sitter i en god stol.
Bygget har vannbåren gulvvarme og varmekabler inkludert i felleskostnadene.
Kjøkkenet fra HTH har fronter av eik med god benkeplass, integrert komfyr og oppvaskmaskin, samt fin belysning. Kjøkkenøyen har en induksjonstopp med integrert ventilator og vinskap. Foran øyen er det plass til noen barkrakter hvor frokosten kan inntas.
Det er to bad i leiligheten, et gjestebad like ved inngangspartiet og et flott flislagt bad. Her er det varmekabler i gulvet, flislagte overflater og godt med plass til alle dagens gjøremål. Både på toalettrommet og på badet er det spyletoalett. På grovkjøkkenet er det opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.
Samtidig er det tre soverom i leiligheten hvor det er god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side på to av soverommene. Det tredje soverommet passer ypperlig som kontor, gjesterom eller barnerom.
Stuen har store vindusflater mot sør, deilig romfølelse og svært god plass til møblering etter eget ønske.
Fra bygget er det kort vei til lekeplass for ungene, badeplass for de dristige og friluftsområder for de eventyrlystne.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD.

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. I tillegg er det elektrisk varmekabel på bad. Det er også installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



PLANTEGNING



EFIT

Plantetegning er ikke målbare, og ikke er en garanti for at de oppgitte målingene er korrekte. Målingene er gjort av EFIT AS. EFIT AS er ikke ansvarlig for feil i målingene.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET :-)

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring!





EN DELIKAT Plass Å Være

Her vil du trives. Alene, med familien, eller med venner. En nydelig utsikt, gode solforhold og helt ny leilighet! Bedre blir det ikke.







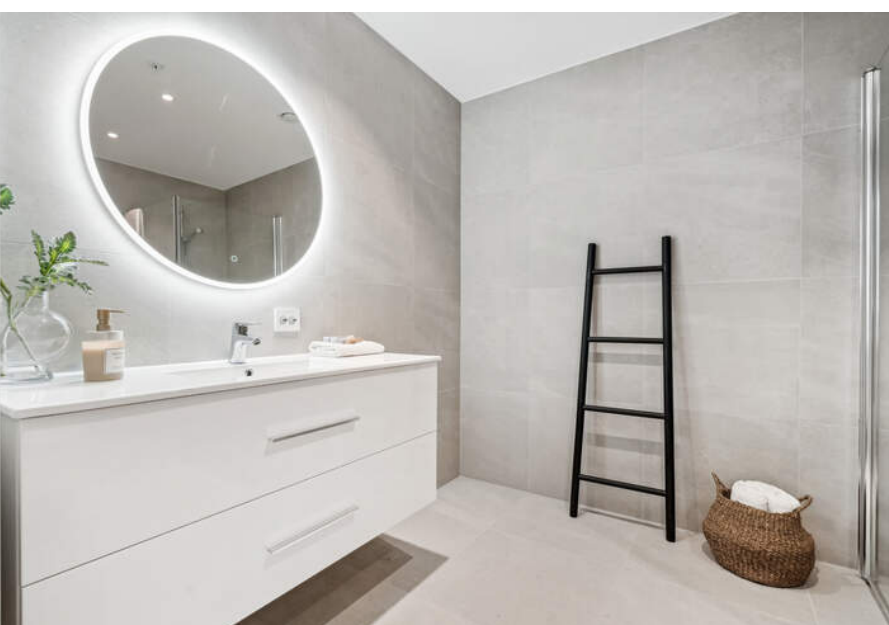






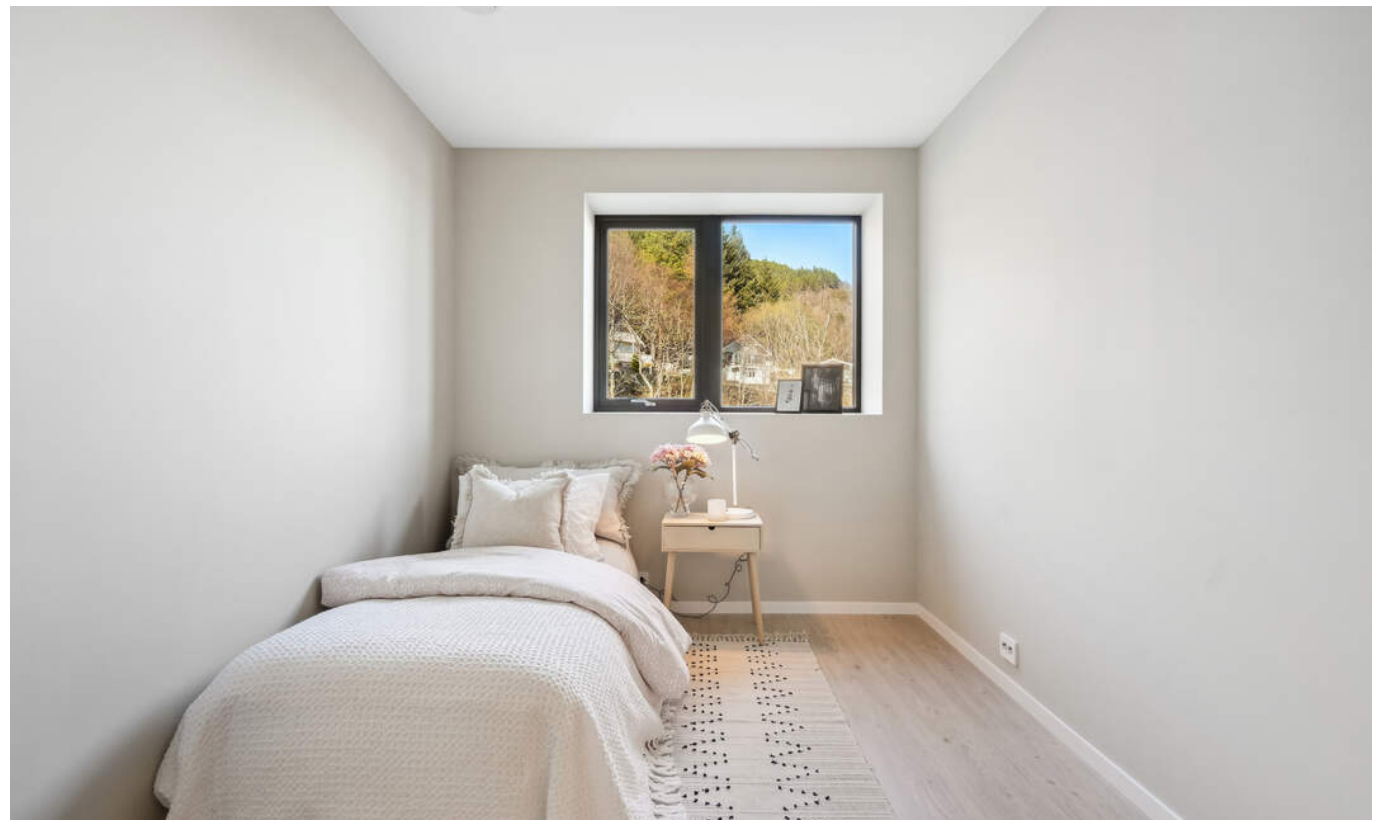
ET STILRENT BAD

Leiligheten har et toppmoderne bad, med flislagte gulv og vegger. Elektrisk varmekabler i gulv. Det er også et ekstra wc-rom i leiligheten.





Leiligheten har tre soverom av god størrelse.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Boligen har en praktisk planløsning.



in-tegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 835 kvm, Eierform: Fellestomt.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Det er også tillaget gjesteparkering på eiendommen.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Skeide Panorama, Orgnr: 933356396

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Tommy Pettersen

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

Forsikring

IF

Polisenummer: SP0005500970

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 249 031 per 31.12.23 Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdien kan avvike fra endelig vedtak.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd. kr. 3 955,- Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, vannbåren varme, renovasjon, bygningsforsikring, vask av



fellesareal, brøyting, drift av heis og drift av fellesareal.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader for tv- og internett, strøm og innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.04.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Kjerneinformasjon

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Utskifting tinglyst 06.10.1837 med dagboknummer 900013-1.
- Erklæring/avtale tinglyst 09.06.1966 med dagboknummer 900162-1.
- Utskifting tinglyst 19.03.1873 med dagboknummer 900030-1.
- Utskifting tinglyst 24.05.1873 med dagboknummer 900082-1.
- Erklæring/avtale tinglyst 09.05.1892 med dagboknummer 990111-1.
- Erklæring/avtale tinglyst 03.11.1896 med dagboknummer 900051-1.
- Utskifting tinglyst 22.07.1901 med dagboknummer 900130-1.
- Utskifting tinglyst 22.07.1902 med dagboknummer 900128-1.
- Utskifting tinglyst 15.04.1914 med dagboknummer 900315-1.
- Utskifting tinglyst 15.04.1914 med dagboknummer 900316-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 21.11.1964 med dagboknummer 403653-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 21.08.1972 med dagboknummer 103530-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 17.09.1973 med dagboknummer 104447-1.
- Jordskifte tinglyst 11.12.1975 med dagboknummer 108094-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 26.03.1987 med dagboknummer 102205-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 26.03.1987 med dagboknummer 102206-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 26.03.1987 med dagboknummer 102207-2.
- Bestemmelse om veg tinglyst 26.03.1987 med dagboknummer 102208-2.
- Bestemmelse om veg tinglyst 26.03.1987 med dagboknummer 102208-3.
- Bestemmelse om veg tinglyst 27.08.1987 med dagboknummer 106019-1
- Erklæring/avtale tinglyst 16.12.2022 med dagboknummer 1432019-3.
- Seksjonering tinglyst 19.02.2024 med dagboknummer 1113509-1: Seksjonsnummer 10 - formål bolig - sameiebrøk 114/1778.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Skeide datert 15.12.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 6 Bnr. 248 Snr. 10 i Ulstein kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er adkomst til eiendommen fra kommunal vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
6.300,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

7.650,- (Omkostninger totalt)

6 297 650,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 9.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 1.000,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Jon Kristian Røsok

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

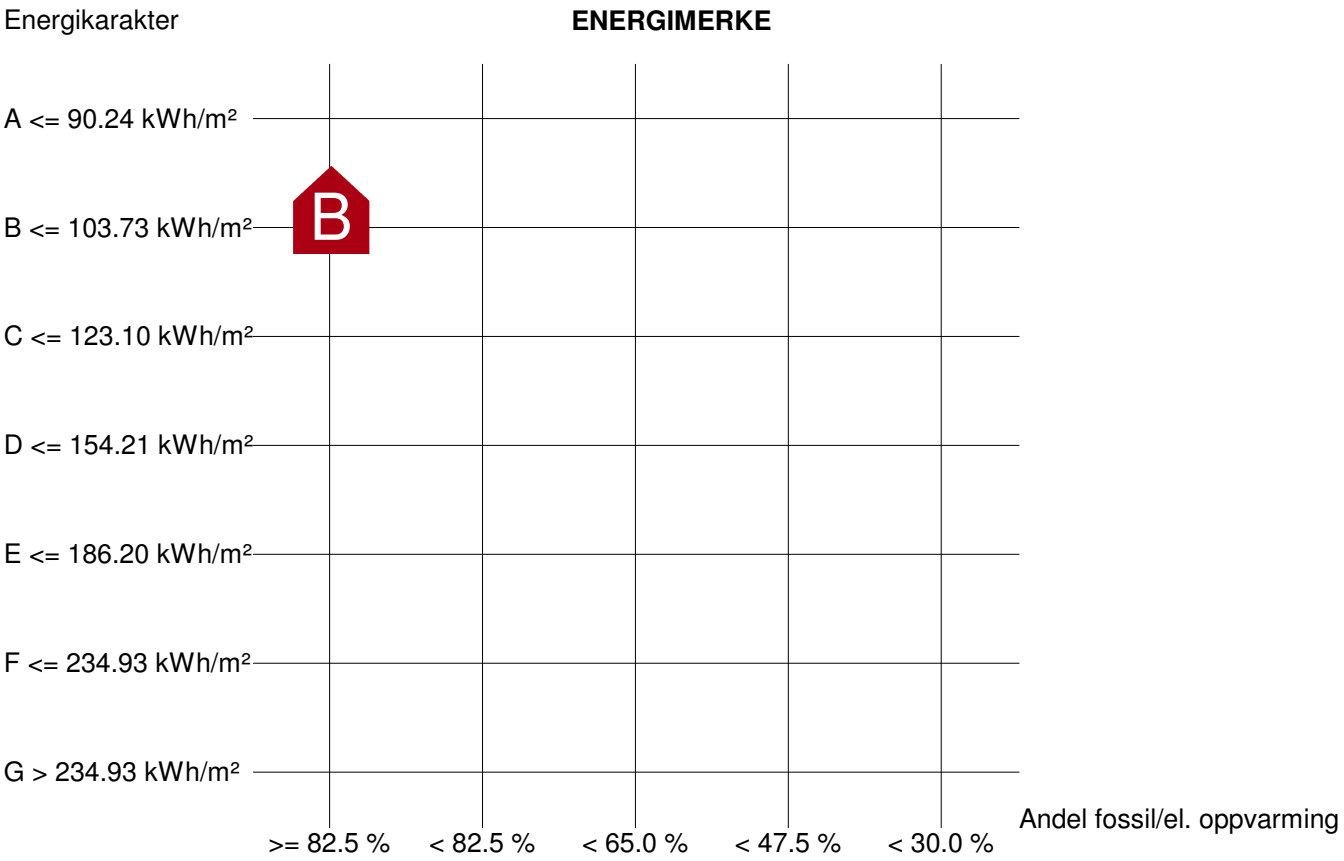
I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Vær oppmerksom på at kjøl-/fryseskap ikke er inkludert, da kjøper skal få velge dette selv.

Dato salgsoppgave
20.3.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Simuleringsnavn: Energimerke 102
Tid/dato simulering: 18:15 31/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: LETE
Firma: CONPLAN AS
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi
Prosjekt: Skeide panorama
Sone: 102;



Beregnet levert energi normalisert klima: 103.24 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	103 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	89 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke 102
Tid/dato simulering: 18:15 31/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: LETE
Firma: CONPLAN AS
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi
Prosjekt: Skeide panorama
Sone: 102;

Forventet levert energi		
Beskrivelse		Verdi
Elektrisitet		11821 kWh
Olje		0 kWh
Gass		0 kWh
Fjernvarme		0 kWh
Biobrensel		0 kWh
Annen energivare		0 kWh
Total energibruk		11821 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	57	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	20	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	115	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	303	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,22	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,89	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	17,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	158	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,58	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	86	

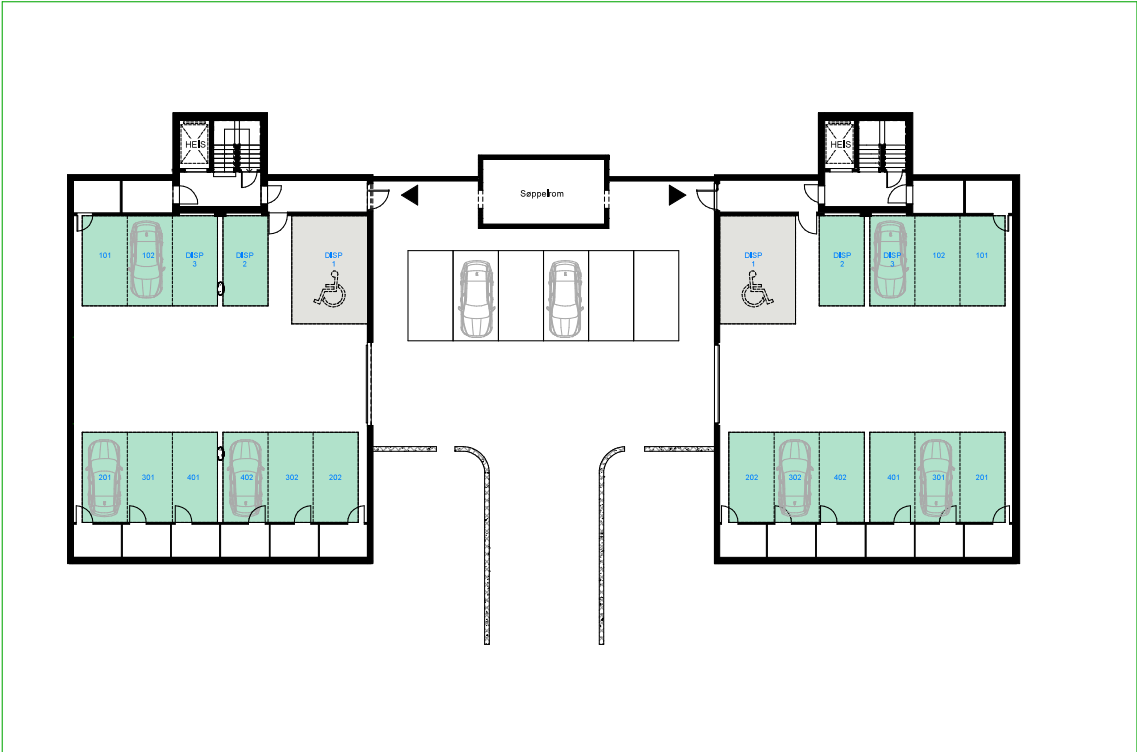
Simuleringsnavn: Energimerke 102
Tid/dato simulering: 18:15 31/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: LETE
Firma: CONPLAN AS
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi
Prosjekt: Skeide panorama
Sone: 102;

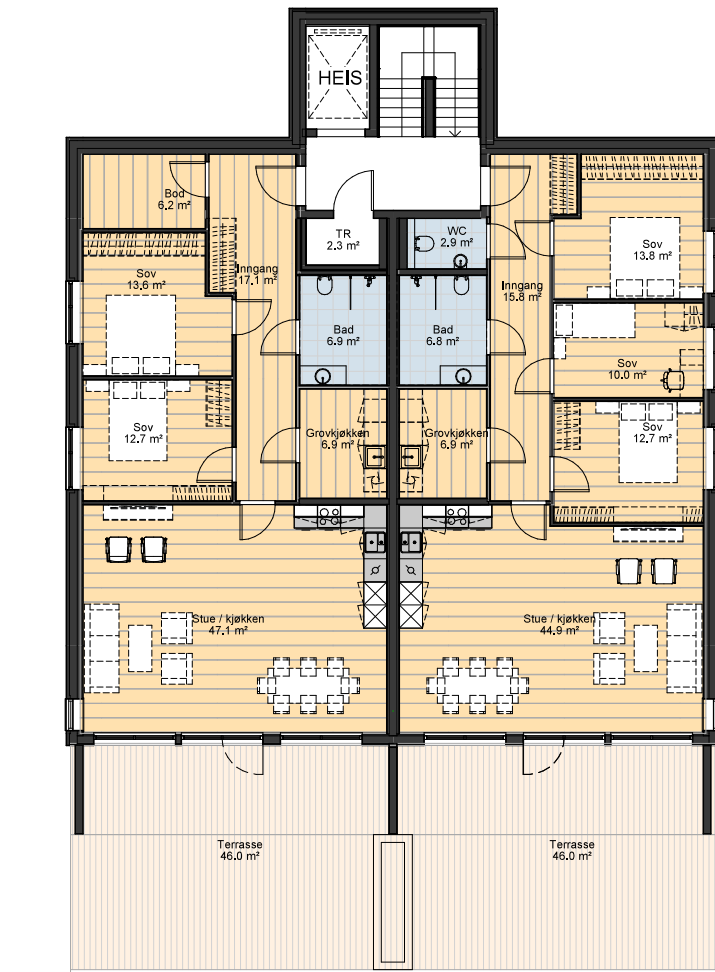
Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,8	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,06	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,90	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,89	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,46	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,65/0,71/0,55	

Simuleringsnavn: Energimerke 102
Tid/dato simulering: 18:15 31/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: LETE
Firma: CONPLAN AS
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi
Prosjekt: Skeide panorama
Sone: 102;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	LETE
Kommentar	



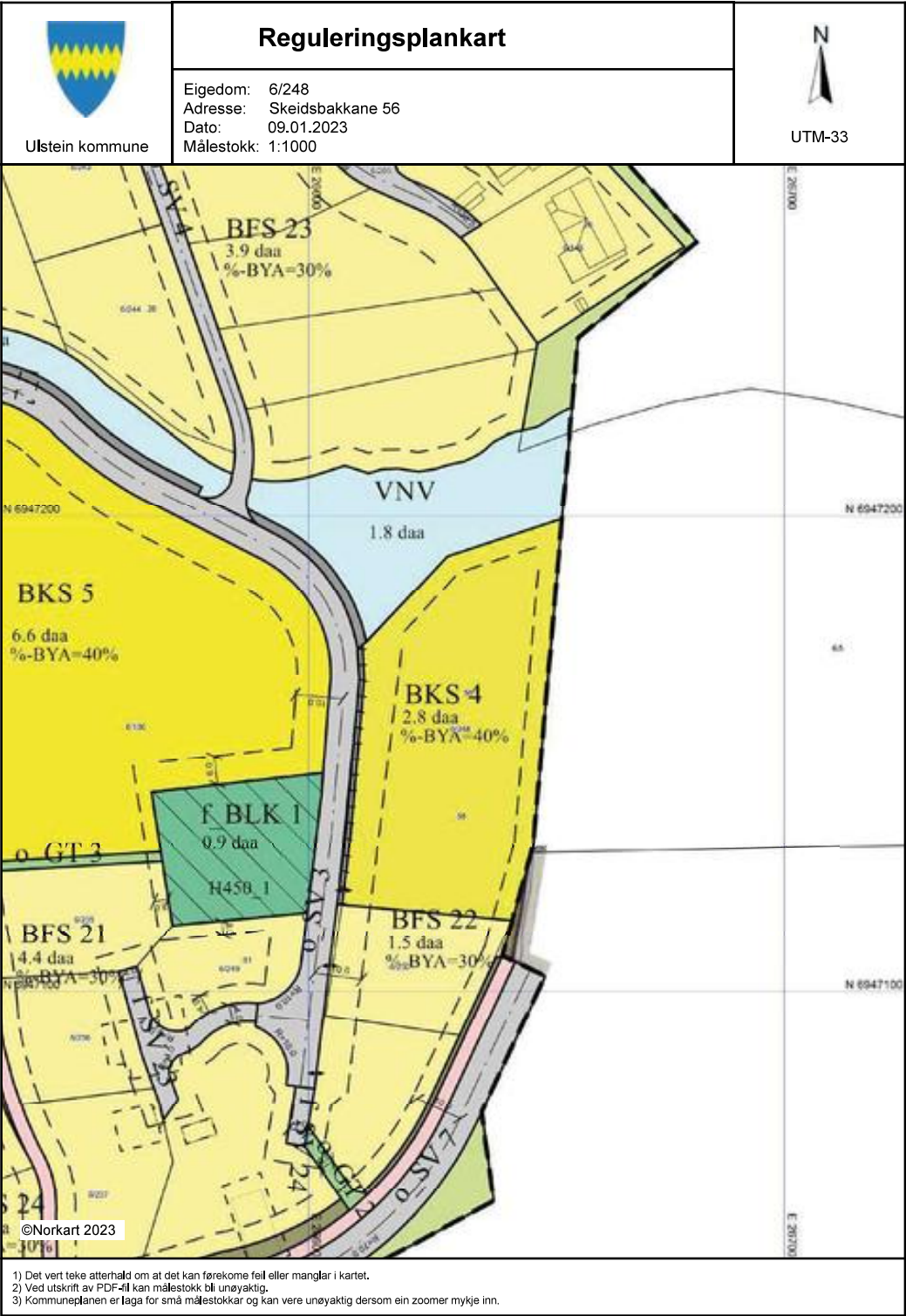


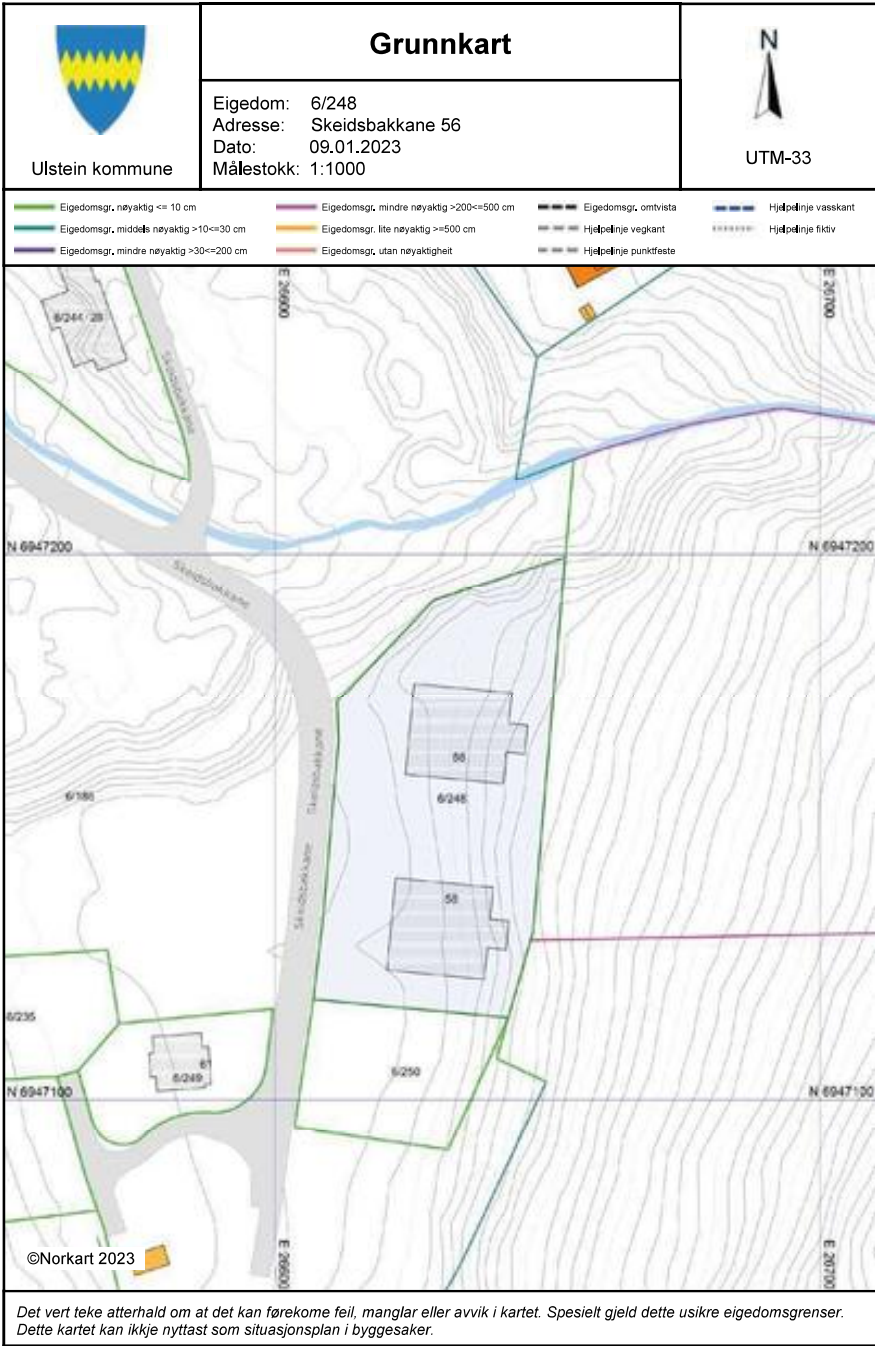
B-102	
Bad	6,9 m²
Grovkjøkken	6,9 m²
Inngang	17,1 m²
Sov	13,6 m²
Stue / kjøkken	47,1 m²
BRA 91,7 m²	

Terrasse	46,0 m²
Bod	6,2 m²

B-101	
Stue / kjøkken	44,9 m²
Inngang	15,8 m²
Sov	12,7 m²
Sov	13,8 m²
Grovkjøkken	6,9 m²
Bad	6,8 m²
WC	2,9 m²
Sov	10,0 m²
BRA 113,9 m²	

Terrasse	46,0 m²
----------	---------





Ulstein kommune

Adresse: Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Telefon: 70 01 75 00

Utskriftsdato: 09.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Ulstein kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	248	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skeidsbakkane 56, 6065 ULSTEINVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1106/F%20c3%20b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 2 830 m ² KPHensynsonenavn 20070011 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 5 m ² KPHensynsonenavn H810_3 KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Delareal	5 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig
Områdenavn	B102
Delareal	2 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavn	H540_10

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070011
Navn	Skeide
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1300/20070011.pdf
Delarealer	Delareal 2 m² Formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Feltnavn VNV
	Delareal 2 828 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS 4



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

SKEIDE

datert 30.09.2014, sist revidert 01.07.2020 PlanID: 20070011

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 15.15.2016 sak KST PS 16/101

Revidert ved mindre endring -14.09.2017 TEK PS sak 17/110
Revidert ved mindre endring - 01.07.2020 DEL TEK sak 187/20
Revidert ved mindre endring - 01.07.2021 TEK DS sak 150/21

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

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

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS
- Bustader – konsentrert småhus, BKS
- Tenesteyting, BOP
- Industri, BI
- Leikeplass, BLK

Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV
- Fortau, SF
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde, GF
- Turveg, GT

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)
- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

- Omsynssoner (PBL § 12-6)
- Faresone – Ras- og skredfare, H310
 - Sikringssone – Frisikt, H140
 - Sikringssone - Infrastruktur i grunnen H190
 - Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav samfunnsservice, H440
 - Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav grøntstruktur, H450
 - Angitt omsynssone – Bevaring kulturmiljø, H570
 - Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

1. Garasjar, uthus, trafostasjonar og liknande bygg under 50 m² skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrense/føremålsgrense. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
2. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlauspumpestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
3. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med § 5.3.2.12 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
4. Ubebygd del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje først opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
5. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m², skal godkjennast av kommunen og vere i samsvar med § 5.3.2.13 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
6. I tråd med den satsinga som vert gjort i kommunen på fornybar energi og miljø skal det ved større utbyggingar utredast tilrettelegging til infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar, jf. PBL §12-7 nr 8.
7. Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id. 219556, id. 143255 og del av id. 143258, som er merka som område for føresegne/bestemmelsesområde #2, #3 og # 5 i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at dei kan fastsetja omfanget av den arkeologiske granskinga.

Dei rørde kulturminna, id. 219557, id. 219558 og del av id. 143260, som er merka som område for føresegn #1, #4 og #6 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare vilkår om arkeologisk gransking.

Den arkeologiske granskinga skal dekkast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

§ 6 - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Bustadbygg:
a. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 1 - BFS 30)

Detaljregulering for Skeide, Føresegner dat. 30.09.2014, sist revidert 01.07.2021
Vedtekne av Ulstein kommunestyre 15.12.2016, sak KST PS 16/101

Side 2

I område merka "BFS 1 - BFS 30" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Utnyttingsgraden for BFS-områda er sett til maks BYA 30 %.

Bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,0 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bygningar med flatt tak kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BFS 21 og BFS 23 kan regulerte tomtegrenser justerast om det under prosjektering kjem fram at det kan gje ei betre bygningsmessig tilpassing.

Bestemmelsesområda #3, #4 og #6 i plankartet viser omriss av busetnad-aktivitetsområde og dyrkingslag idnr 143255, 219558 og 143260. Lokalitetane er automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for etter kulturminnelova § 8.4.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkbareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkbareal.

Ved søknad om tiltak (jf pbl § 20-1) skal det på situasjonsplan med målestokk 1:500 visast korleis området/eigedomen (-ane) skal utnyttast, planerast og formast. Den enkelte tiltakshavar og kommunen skal sjå til at bygningane får ei god form med høveleg materialbruk. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Som del av søknad om tiltak kan kommunen krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg (også murar) sitt samspel med nabobygningar, fjernverknad og silhuett.

b. Bustader – konsentrert småhus (BKS 1 - BKS 4 (i planalternativ 2: BKS 5))
I område merka BKS kan det byggjast småhus med inntil 4 bueiningar i kvar. Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillèt småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %. BKS-området skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

BKS 4 og BKS 5 skal planleggjast under eitt og skal vise god terrengmessig tilpassing. Skråning mot veg skal vere kombinert mur og skråning, med mur på maks 1 m og skråning på 1/1,5. Innanfor BKS 5 er det høve til å byggje einestadar. Tomteinndeling og tilkomst for BKS 5 skal vere godkjent av kommunen før tiltak kan setjast i verk.

Bestemmelsesområda #1 og #2 i plankartet viser omriss av dyrkingsspor og busetnad-aktivitetsområde idnr 219557 og 219556. Lokalitetane er automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for etter kulturminnelova § 8.4.

Detaljregulering for Skeide, Føresegner dat. 30.09.2014, sist revidert 01.07.2021
Vedtekne av Ulstein kommunestyre 15.12.2016, sak KST PS 16/101

Side 3

For fornminne idnr 142285 vert det mot vest sett krav om gjerde mellom omsynssone H570 og utbyggingsområdet.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m². Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.

For BKS-områda skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden. Utomhusplanen skal vise:

- Uteoppfallsareal og anna disponering av ubebygde areal
- Støttemurar
- Parkeringsareal
- Tekniske forhold som avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
- Gangareal
- Eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgangen til terrenget på naboeigedomen (kotesatt)
- Eksisterande og planlagt vegetasjon (planteslag). Eksisterande trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermar
- Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal

Planen skal synleggjere krava til uteareal i lov, forskrift og eventuelle reguleringsbestemmelsar. jf. plan- og bygningslova § 28-7 og TEK10 kapittel 8.

2. Tenesteyting BOP 1

Her kan det tillatast bygg med gesimshøgd 8 m og mønehøgd 9 m. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, førast opp att i høgd i samsvar med høgd før skade skjedde. Som del av søknad om tiltak i desse områda skal det utarbeidast utomhusplan for heile området. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med § 28-7 og TEK10 kapittel 8. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typar leik og aktivitetar som del av drifta av skulen. Parkeringsbehovet er i hovudsak føresett dekt innan området. Krav til sikt i avkøyrslar skal vere tilfredstillande og i samsvar med dei krav som gjeld for kryss. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60 %. Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

3. Industri BI 1

I område BI 1 kan det oppførast industribygg med maksimal gesimshøgd 8 meter og mønehøgd 9 meter. Maksimal kote for møne er 24. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60 %.

Til byggjesøknad skal fylgje illustrasjon (modell, 3D-framstilling eller fotomontasje) som realistisk viser korleis ny utbygging vil framtre i høve til eksisterande bygningar og omgjevnadane elles.

I industriområdet er det ikkje høve til å føre opp bustadbygg.

Opplagsplassar og skjemma anlegg må det vere minst mogleg av i området. Dei må i alle høve skjermast av bygningsdelar, murar eller annan inngjerding så langt råd er. Areal mellom byggegrense og vegområde kan ikkje nyttast til opplagsplass.

Ny industri som vert etablert på arealet skal ikkje medføre støy i strid med gjeldande støyretningslinjer T-1442.

4. Leikeplass BLK

Område merka BLK 1 – BLK 3 er felles leikeplassar for BFS og BKS områda. Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 10-2 og REN § 10-2. Dei skal minimum ha sandkasse, benk og eit leikeapparat. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.
3. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrslar gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktsoner, § 11.2.

§ 8 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)

- I offentlege trafikkområde skal det byggjast:
- Veg SV
 - Fortau SF
 - Gang- /sykkelveg SGS
 - Anna veggrunn - tekniske anlegg SVT
 - Anna veggrunn - grøntareal SVG
 - Kollektivhaldeplass SKH

Anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til grøft, snøopplag og forstøtningsmur. Anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig tilleggsareal til vegskjeringar, fyllingar og murar. Fylling/skjering skal takast opp med mur der dette er illustrert på plankartet. Mur kan elles nyttast som alternativ der dette ikkje er vist, men avstand til vegbane og utføring skal godkjennast av kommunen.

Bestemmelsesområde #5 i plankartet viser omriss av busetnad-aktivitetsområde idnr. 143258. Lokaliteten er eit automatisk freda kulturminne der det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for delar av lokaliteten etter kulturminnelova § 8.4. Det må settast opp gjerde mellom delen av lokaliteten som ikkje skal utgravast og utbyggingsområde.

§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

I friområde GF er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjon er til hinder for bruk av området. Det kan etablerast gangstiar i områda.

Turvegar, GT. Offentlege turvegar skal opparbeidast og grusast med slik breidde som synt på plankartet. O_GT 2 kan nyttast til å ta ut tømmer før vegen, o_SV 1, vert etablert.

§ 10 - BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)

For Naturområde i sjø og vassdrag VNV, skal elv/bekk kunne haldast ved like iht. dei sikringskrav som til ei kvar tid vert gjort gjeldande.

Ved omlegging av elv/bekk, skal sikringstiltak prosjekterast av utbyggar og deretter vurderast av NVE. Det skal under omlegging av elv/bekk vurderast om kantvegetasjon skal plantast langs elv/bekk.

§ 11 - OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

1. Faresone – Ras- og skredfare, H310

Faresone i områder med fare for ras- og skredfare. Det skal ikkje førast opp blokkbebyggelse for varig opphald i dette området.

2. Sikringssone – frisikt, H140

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktsonene.

3. Bevaring kulturmiljø H570

Sikringssone rundt automatisk freda kulturminne. Omsynssone H570, omfattar dei automatisk freda kulturminna sine sikringssoner og areal. Det er ikkje lov å dekke til eller skjemme kulturminne.

4. Bandlegging etter lov om kulturminne H730

Området er automatisk freda etter Kulturminnelova, §§ 3 og 4. Innanfor området er det ikkje tillate å gjere inngrep i grunnen, eller gjere anna som kan medføre skade på fornminnet. Det er ikkje lov å dekke til eller skjemme kulturminne.

5. Sikringssone - infrastruktur i grunnen H190

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate å føre opp bygningar eller faste innstallasjonar då der ligg avløpsledningar og høgspentkablar i grunnen.

§ 12 - REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

1. Nye bustadtomter kan ikkje byggjast ut før nytt vegsystem er utført og ferdigstilt i samsvar med planen, lik tabellen under:

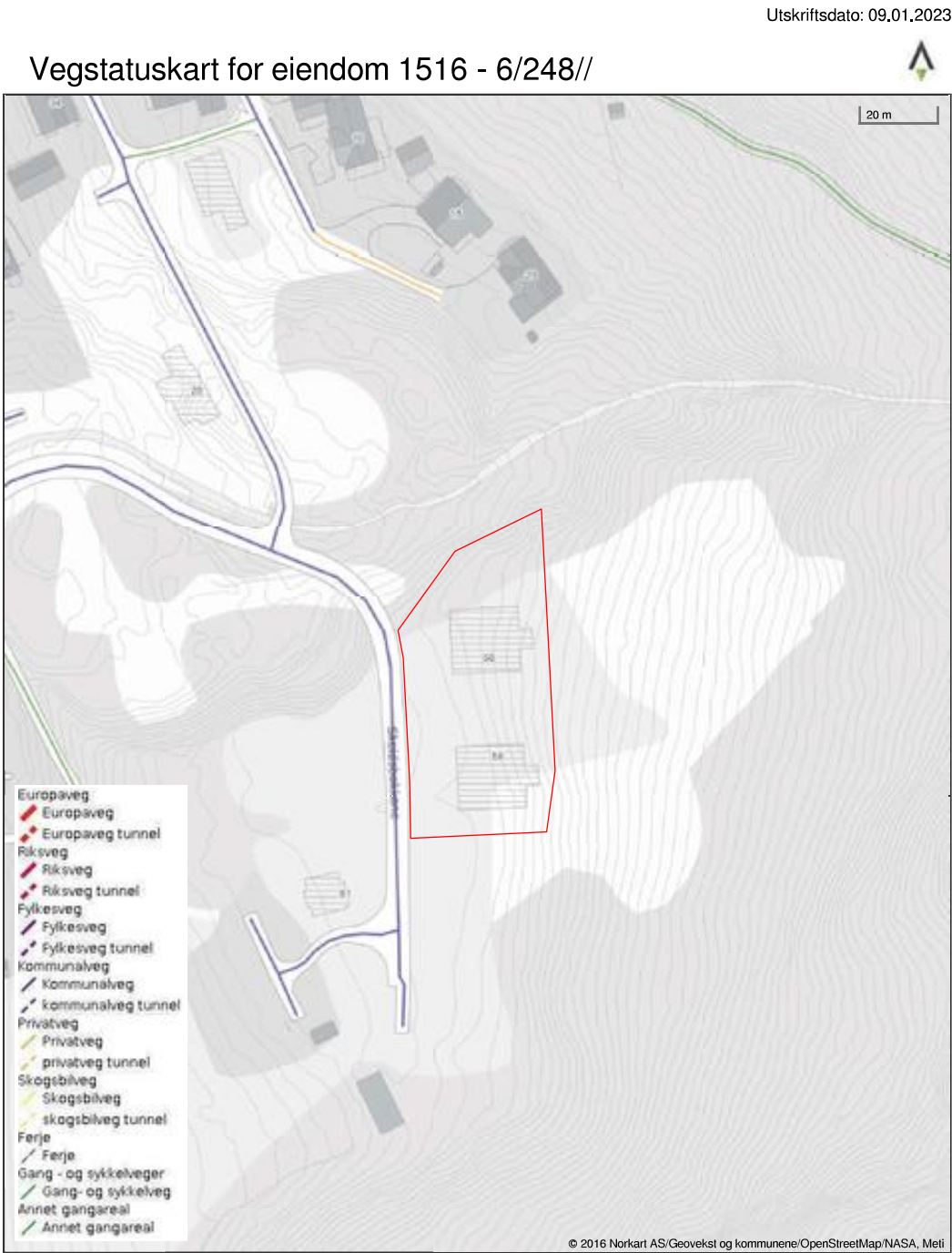
Byggeområde	Veg som må vere bygd
BFS 28 og 29	O_SV 1 og 6
BKS 3	O_SV 1
BFS 26 og 25 (med unntak av 25a)	O_SV 1 og 5
BFS 25a, 15a og 15b, BKS 2 og BFS 11, 12, 16, 17, 18, 19	O_SV 1 og 2
BFS 21, 22, BKS 4, 5	O_SV 1, 2 og 3
BFS 15 (med unntak av 15a og 15b) og 23	O_SV 1, 2, 3 og 4
BFS 24	O_SV 1, 7 og 21

2. Leikeplassar skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tilgrensande veg/tilkomst og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene etter fylgjande føringar: leikeplass BLK 1 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 4. (H450_1) leikeplass BLK 2 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 3. (H450_2) leikeplass BLK 3 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BFS 12. (H450_3)

3. Før byggeløyve kan gjevast for bustadtomt på gnr. 6, bnr. 75, område BFS 4, må avbøtande tiltak for rasfare vurderast og etablerast (H440_1).

Ulstein, den 15.12.2016

Knut Erik Engh
ordfører





Ulstein kommune
Plan- og bygningsavdelinga

Mellombels bruksløyve
Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, §21-10

Arkivsaksnr. 22/246	Løpenr. 25/5806	Vedtaksnr. 77/25	Dato 11.04.2025
-------------------------------	---------------------------	----------------------------	---------------------------

Type tiltak/bygning To bustadblokker	Bygning/del		Bruksareal (BRA)	
	Bustad		108	m ²
				m ²
				m ²

Adresse Skeidsbakkane 58	Gardsnr. 6	Bruksnr. 248	Festenr.	Seksjonsnr. 10
------------------------------------	----------------------	------------------------	-----------------	--------------------------

Ansvarleg søker Conplan As Kyrkjegata 10 6065 Ulsteinvik	Tiltakshavar Sunnmøre Eiendomsutvikling As c/o Egil Gjerdsbakk Nedre Sør lia 25 6092 Fosnavåg
--	---

Søknaden

Det er 10.04.2025 motteke søknad om mellombels bruksløyve, datert 10.04.2025. Denne gjeld for snr. 10.

Det er tidlegare gjeve mellombels bruksløyve for dei sju andre leilegheitene i denne blokka.

Løyve til tiltak er gjeve i sak TU DS 295/22, datert 06.12.2022. Endring av løyve er gjeve i sak 26/24, datert 07.02.2024.

Tilsyn

Sakshandsamar har 28.02.2025 vore på tilsyn i samband med utskriving av bruksløyve for dei andre leilegheitene i same blokk.

Merknader frå tilsynet

- Det er ikkje montert eldstad.
- Røykvarslarar og slokkeutstyr er montert og operativt.
- Det er oppretta eiga brannalarmanlegg (førebels). Nøkkelsafe er difor ikkje sluttmontert/klar.
- Husnummer er montert på fasade.
- Vatn var ikkje tilkopla og kjøkken ikkje ferdigmontert. Det er i ettertid innlevert dokumentasjon på at dette no er montert og operativt før innflytting.

Generelle merknader

Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.

Søknaden om mellombels bruksløyve er godkjent av

Anita Sundnes
leiar plan- og bygningsavdelinga

Arild Støylen
fagansvarleg byggesak/miljøvern

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Kopi sendt til følgande

Sunnmøre Eiendomsutvikling As

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI [Lenke med info om klagerett](#)



SAMEIET SKEIDE PANORAMA 56/58

Husordensregler



Husordensregler

Sist endret i årsmøte 02.04.2025.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hen sin husstand og andre som hen har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på, samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking og risting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Lufting av sengetøy fra vindu og veranda er tillatt i korte perioder og skal skje til minst mulig visuell sjanse for øvrige seksjonseiere.

Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk eller gassdrevet grill og må skje slik at det ikke er til sjanse for de øvrige seksjonseierne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Bruk av lekeplass foran Bygg B er tillatt mellom kl. 10-20 og ellers i samsvar med ordensreglene.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktivitet som forstyrrer øvrige seksjonseiere med mindre dette er kommunisert og avklart.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Parkering

Utendørs parkering på grunn disponert av sameiet kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Ved parkering på offentlig vei gjelder de generelle reglene i trafikkreglenes § 17 - Stans og parkering, dersom parkering ikke er regulert ved skilt.

Brannutrykning

Utrykning til en uønsket utløst brannalarm blir fakturert sameiet og denne faktura viderefaktureres den eierseksjon som har utløst den falske alarmen.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

ooo000ooo



VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET

Skeide Panorama 56/58



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SKEIDE PANORAMA

Sist endret i årsmøte 02.04.2025.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Skeide Panorama.

Sameiet består av eiendommen gnr 6 bnr 248 i Ulstein kommune.

Sameiet består av 16 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 1. Sameiebrøken er som følger:

Seksjon 1, sameiebrøk 113/1778

Seksjon 2, sameiebrøk 114/1778

Seksjon 3, sameiebrøk 116/1778

Seksjon 4, sameiebrøk 116/1778

Seksjon 5, sameiebrøk 117/1778

Seksjon 6, sameiebrøk 117/1778

Seksjon 7, sameiebrøk 98/1778

Seksjon 8, sameiebrøk 98/1778

Seksjon 9, sameiebrøk 113/1778

Seksjon 10, sameiebrøk 114/1778

Seksjon 11, sameiebrøk 116/1778

Seksjon 12, sameiebrøk 116/1778

Seksjon 13, sameiebrøk 117/1778

Seksjon 14, sameiebrøk 117/1778

Seksjon 15, sameiebrøk 98/1778

Seksjon 16, sameiebrøk 98/1778

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, terrasser/balkonger og parkeringsplasser slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 1.



De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet utearealet på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er fastsatt ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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



- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten 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 som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov



er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Det er avsatt en parkeringsplass i Bygg A og en i Bygg B for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse er merket på seksjoneringstegningene med handikappsymbol. Dersom bytte av parkeringsplass i samsvar med dette punktet er av langvarig art skal de sameierne som bytter parkeringsplass ha rett til å gjennomføre reseksjonering av tilleggsdel som reflekterer endringen. Sameierne dekker selv kostnaden med reseksjonering.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre eller evt. forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Se vedtektene punkt 3.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet



- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

Hvis tiltak etter første ledd 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:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

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 en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.



Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av 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.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

**11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.



I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Dersom sameiet har velger å ha revisor gjelder følgende:

- a) Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- b) Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

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

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av farge på vegger og utskiftning av vindusglass må også godkjennes av styret.

Det vises også til *‘Instruks for solskjerming og terrassemarkiser’* datert 14.06.2024.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.



Medfører seksjonseierens oppføring fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppføring til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skeidsbakkane 58, 6065 ULSTEINVIK. Gnr. 6, bnr. 248, snr. 10 i Sameiet Skeide panorama, oppdragsnr.: 83250038
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

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 eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig Leder/Eiendomsmegler

MNEF

91 73 83 52

jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no