

SKEIDE PANORAMA

ULSTEINVIK - 16 stk. leiligheter - Nydelig utsikt
- Heis - Garasje - Nøkkelferdig



Legal
Egedomsmeikling





KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Skeide Panorama

Legal har gleden av å presentere dette flotte nybygg-prosjektet med attraktiv beliggenheit og nydelig utsikt.

Her er det prosjektert to nye leilighetsbygg med totalt 16 sjølveigarleiligheter øverst i det nye byggefeltet på Skeide. Kwart bygg inneheld 8 leiligheter med storleik ifrå BRA 97 kvm. til BRA 116 kvm. Store terrasser der ein kan nyte sommarkveldane når sola går ned i havet.

Felles garasjelegg med boder i u.etg. Her tek du heisa opp til dei ulike etg., mens du på toppen kjem rett inn i leiligheita.

Alle leilighetene får med ein (1) parkeringsplass for bil i garasjelegget. Det er 3 stk ledige plasser i tillegg (i garasjen) som kan kjøpes ekstra. I tillegg parkering ved inngangspartiet. Viser til vedlagt plantegning.

Eigedomen ligg i blindveg med lite trafikk og rolige omgivelser. Alle leilighetene får nydelig utsikt utover bygda og havet. Leilighetene blir levert nøkkelferdige med gjennomgåande god og moderne standard med bla. HTH-kjøkken, vannboren varme, hulldekke mellom etg. balansert ventilasjonlegg, m.m.

Ta kontakt med Tommy Sylte for meir informasjon mob. 982 39 657

Oppdrag
01500222

Eiendom
Skeide Panorama, 6065 ULSTEINVIK

Eiendomsbetegnelse
Gårdsnummer 6, bruksnummer 248 i Ulstein kommune. Felles tomt

Selger/Utbygger
Sunnmøre Eiendomsutvikling AS

Boligtype
Leilighetsbygg

Eierform
Sjølveigarleiligheter

Etasje
4 etasjer

Beliggenhet

Eigedomen ligg øvst oppe i det nye byggefeltet på Skeide 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 nærheita til det meste. Her er det kort og flat veg inn til sentrum av Ulsteinvik med dei fleste servicefunksjonar. Er du glad i å gå tur i skog og mark, finn du ein rekke turstiar på baksida av eigedomen. Vil du fiske eller bade er det berre å rusle seg ein tur nedi fjøra. Barneskule og barnehage er også i nabolaget. So her har du kort veg til det meste samstundes som du bor i eit stille og roleg område.

Grunnarealer

Det vil bli asfaltert tilkomst inn til eigedomen og parkeringsareal ved eigedomen. Område i front og ved siden av bygga blir planert og klar til evt. legging av plen, terrasse, leikeplass, el.l.

Tomteareal: ca 2835 m²
Dette iflg kommunekart
Tomt/Eierform: Eiet felles tomt

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. I tillegg blir det levert elektrisk varmekabel på bad. Leilighetene får også balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vedlagt prospektet følger skisse over kva parkeringsplasser som følger med til leilighetene. Ei lita presisering her ihht parkeringsplasser satt opp i vedlagte tegning for garasjelegg: Plass til lnr.401 og 201 skal vere omvendt. So lnr.201 skal ha plass nr 401. Tilsvarende bytte for bodene bak.

Heis frå garasjelegg opp til dei ulike etg.

BODER

Det medfølger 1 stk. bod til kvar leilighet. Skisse over dette ligg ved prospektet. Lnr.201 i Bygg A skal ha bod markert som 401 og omvendt.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Utbygger er avhengig av å selge eit visst antall av leilighetene før ein setter igang grunnarbeid og oppføring av bygga. Estimert byggetid er ca 14-16 mnd. Dette er avhengig av kor tid ein kjem igang med bygginga.

Kjøkken

Kjøkkeninnreiing blir levert av HTH kjøkkenforum i Ålesund.

Kjøkkenpakke med verdi kr 80.000,- er inkludert i prisen for leiligheita

Oppgraderingar utover dette blir tilvalg og blir fakturert kunden direkte.

Kjøparane får ein kontaktperson å forholde seg til i HTH der ein kan gjere endringar ihht. reglar for tilvalg og evt. tillegg i prisen.

Teikningar av forslag kjøkkeninnreiing følger med prospektet.

BAD

Baderomsinnreiing følger med. Flislagte golv og vegger. 60x60 fliser på golv. 30x60 fliser på vegg.

Her kan kjøpar oppgradere innreiing etter eget ønske mot tillegg i pris. Oppgraderingar blir fakturert direkte til kunde frå leverandør i ettertid. Verdi av baderomsinnreiing, og kven leverandøren blir, er ikkje avklart p.t.

Megler kjem tilbake med info til kjøpar so fort dette ligger klart.

Viser ellers til leveransebeskrivelse i prospektet.

ANDRE OPPHOLDSROM

Overflater:

Viser til leveransebeskrivelse vedlagt prospektet.

På vegger i gang, soverom, stue og kjøkken leverast sparklet og malt gips.

På vegger baderom Fliser 30x60 cm.

På vegg vaskerom sparklet og malt gips.

Himling: Ved nedforet himling, sparklet og malt gips.

Dette gjelder alle innvendige rom i leiligheita.

Det blir listefritt mellom vegger og tak. Langs golv blir det slette lister med synlige spikerhull.

Elektro:

Entrè/gang:

LED spotlights med dimmer. Estimert 4-6 stk avhengig av størrelse på entre/gang.

Ellers iht. forskrifter.

Stue/Opphold:

Stikkontakter leveres iht. forskrifter.

Plassering av disse kan gås gjennom med elektriker i god tid før innvendige vegger skal kles igjen.

Kjøkken:

Leveres ihht. forskrifter.

Plassering av pkt kan avtales med elektriker i god tid før plating av vegger og tak

Soverom:

1 stk. stikkontakt ved tak for belysning med bryter.

Ellers iht forskrifter

Baderom:

1 stk. dobbel stikkontakt ved/over servant.

Elektriske varmekabler med termostat. 1 stk.

enkelt stikk for vaskemaskin og 1 stk. enkelt for

tørketrommel på separate kurser. (dersom leiligheten ikke har eget vaskerom) LED spotlights i tak med dimmer. Estimert 4-6 stk avhenger av størrelse på bad. 1 stk dimmer til taklys.

Vaskerom:

1 LED lyskilde/lampe i tak med bryter ved dør.

1 stk. dobbel stikkontakt. Pr. 2 m. arbeidsbenk. 1

stk. enkelt stikk for vaskemaskin og 1 stk. enkelt for

tørketrommel på separate kurser. Ellers iht

forskrifter.

Balkong/terrasse:

Minimum 1 stk. lyskilde/lampe med innvendig

bryter. Avhengig av størrelse på balkong/terrasse. 1

stk. dobbelt stikkontakt.

Trapperom:

1 stk. lyskilde pr. repos LED. 2 stk lyskilde/lampe i

lukket trapperom og forrom. El. skap pr etasje. 1

dobbelt stikkontakt ved gulv i lukket trapperom.

Dersom behov. Sensorer på all belysning. LED.

Boder:

LED med sensor

Tilstrekkelig belysning. Sensorer. LED.

Porttlf. Tilknyttet hovedanlegget. Varmekabler i

inngangsparti til garasjekjeller utvendig. Alle

plasser blir forberedt for lading av El-bil.

Uttak/kontakt kan besiktiges i tilvalgsprosessen.

Varme og ventilasjon i svalgang og trappegang

ihht. forskrifter.

KONSTRUKSJON

Bygget førast opp med gode kvalitetar etter TEK17.

Bygget har i hovudsak betong og

stålkonstruksjoner kledd med tre- og

platekledning. Etasjeskiller i betong.

Garasje og trappegang oppført i betong. Heis og

trappegang opp til kvar etasje frå garasjeanlegg.

Viser ellers til vedlagte leveransebeskrivelse.

BALKONGER/TERRASSER/UTEPLASSER

Det blir lagt imprignert terrassebord 95x28 på veranda/terrasser. Markterrasser betongheller 40x40 cm. Kan velge imp.terrassebord her også etter ønske.

TRAPPER

Felles trapper, svalgang og boder i betong.

HEISER

Heis ifrå garasjelegg opp til dei ulike etg.

VENTILASJON

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluftsventil/avtrekk fra balansert ventilasjon iht. forskriftene. Innebygd kjøkkenvifte kulfilter.

Vannbåren varme i gang, kjøkken og stue. I tillegg blir det levert elektrisk varmekabel på bad.

BRANNSIKRING

Det leveres brannsikring iht. gjeldende foreskrifter. Heile bygget er sprinklet og blir tilknyttet varsling til brannvakt.

BODLØSNINGER

Det følger med 1 stk bod til kvar enkelt leilighet. Oversikt følger med på planteikning i prospektet.

GARASJEPORT

Det følger med fjernkontroll til kvar leilighet til felles garasjeport.

POSTKASSER

Felles postkassestativ blir hengt opp til kvart bygg.

KABEL-TV/BREDBÅND/TELEFONI

Fiber blir lagt inn i bygga.

EL-ANLEGG

Blir levert etter gjeldande foreskrifter.

Sameie

Det er utbygger/selger sitt ansvar å opprette eit sameie ilag med bebruarane etter at bygga er ferdigstilt.

Sameie skal då ta stilling til kva som skal vere med i felles utgiftene, kva som skal vere innhald i vedtekter, m.m. Forslag til vedtekter ligg ved prospektet.

PRISINFORMASJON

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene er anslått til å bli ca. kr. 25,- pr kvm BRA pr. måned.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat basert på priser for år 2021. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker.

Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområde, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunal avg., renovasjon, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiemøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 100,- pr. kvm/BRA for hver leilighet.

Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameie i Brønnøysund.

USOLGTE ENHETER

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene, for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget. Det er vanlig at komm.avg. legges inn i felles utgiftene, men dette blir opp til sameie å bestemme.

Eigedomsskatt betales utanom felles kostn. Det første året etter ferdigstilling betales det ikkje eigedomsskatt. Dette iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune.

BETALINGSBETINGELSER

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

www.skeidepanorama.no

Selv om leilighetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som

forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.».

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

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressat for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket.

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

Pris pr. leiligheit blir som følgande:

Bygg A (nærmast mot Flø)

1.etg. Mot vest: kr 5 650 000,- Mot øst: kr 5 450 000,-

2.etg. V: kr 5 990 000,- Ø: kr 5 790 000,-

3.etg. V: kr 5 950 000,- Ø: kr 5 800 000,-

4.etg. V: kr 5 990 000,- Ø: kr 5 890 000,-

Bygg B:

1.etg. Mot vest: kr 5 450 000,- Mot øst: kr 5 350 000,-

2.etg. V: kr 5 890 000,- Ø: kr 5 790 000,-

3.etg. V: kr 5 990 000,- Ø: kr 5 890 000,-

4.etg. V: kr 5 990 000,- Ø: kr 5 890 000,-

OMKOSTNINGER

Oppstartskapital til sameiet (100,- pr. BRA,-)

Etinglysningsgebyr skjøte (1035,-)

Tinglysningsgebyr kjøpers pantedokument (585,-)

Dokumentavgift (2,5% av beregnet andel tomteverdi). Denne andelen blir ca kr. 6300,- pr seksjon/leiligheit. Dette utifrå oppgitt tomteareal frå kommunen og kostpris. Tek atterhald om endringer.

FINANSIERINGSBEVIS

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse, eller opplyse bankkontakt for meglers undersøkelse av finansieringsevne.

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 37 500,- inkl. mva. pr. solgte enhet. I tillegg betaler selger kr. 5625,- pr. oppgjør og et oppstartshonorar for prosjektet på kr. 25.000,- inkl. mva.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,- Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er inntatt i som vedlegg til prospektet.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikkeforbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til

salgstegninger og vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc. Arealene er ikke kontrollert av megler.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/

seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført.

Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

Leikeplass

Det er regulert inn en privat leikeplass for sameiet foran bygg B, sjå areal definert med grønn farge og rutefelt foran bygg B. Bruk av leikearealet er nærmere regulert i husordensregler for sameiet. Det vil være sameiets oppgave og opparbeide leikearealet og nærmere definere type lek og regler for bruk av arealet.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser.

Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

VEDTEKTER

Det ber utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Utkast til vedtekter ligg ved prospektet.

Diverse

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og

betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysning av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers

interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs.

Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggs kjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte bilder er kun illustrasjonsbilder og kan avvike fra slik det blir.

Leveransebeskrivelsen vedlagt er utarbeidd av utbygger/leverandør og Legal tek ikkje ansvar for evt. feil i denne.

Ønskes skyvedører fra stue og ut til veranda, istadenfor vanlig dør, blir det ein ekstra kostnad for kjøper på kr 29 500,-.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som kan følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Vi tek forbehold om at det kan kome nye til når gjeldande eigedom blir utskilt og får nytt gnr. og bnr.

27.08.1987 - Dokumentnr: 106019 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påteging

Rettighetshaver: Tussa Energi AS, 876795442.

25.10.2021 - Dokumentnr: 1332589 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:187

Elektronisk innsendt

27.10.2021 - Dokumentnr: 1347524 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:236

Elektronisk innsendt

27.10.2021 - Dokumentnr: 1347530 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:235

Elektronisk innsendt

28.10.2021 - Dokumentnr: 1351259 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:148

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:150

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:151

Elektronisk innsendt

19.11.2021 - Dokumentnr: 1460397 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:243

29.11.2021 - Dokumentnr: 1500530 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:6 Bnr:244

Elektronisk innsendt

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Vei, vann, avløp

Private anlegg frem til offentlig tilknytning for vann og avløp. Eierne er solidarisk ansvarlig for

vedlikehold av vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Forventet ferdigstilling Bygg A er jan 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Oppstart og ferdigstilling av Bygg B er avhengig av kor mange solgte utbygger får på eit gitt tidspunkt.

Ferdigstilling vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det

tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøper skal betale inn kjøpesum + omkostninger seinast innan 4 virkedager før overtaking av leilighetene.

SELGERS FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av leilighetene, minimum 8 STK, byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Tomta er regulert til boligbebyggelse med leikeplass nedanfor egedomen.

Reguleringsbestemmelsene fås ved henvendelse til megler.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

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

hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for eierseksjonssameiet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven § 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse

gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Hvitvaskingsreglene

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

Bilder i prospektet er kun illustrasjonsbilder og kan avvike ifrå slik det blir.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte

tlf: 982 39 657

tommy@legaleigedom.no

Legal Eignedomsmekling

Vikegata 9

6150 Ørsta

Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

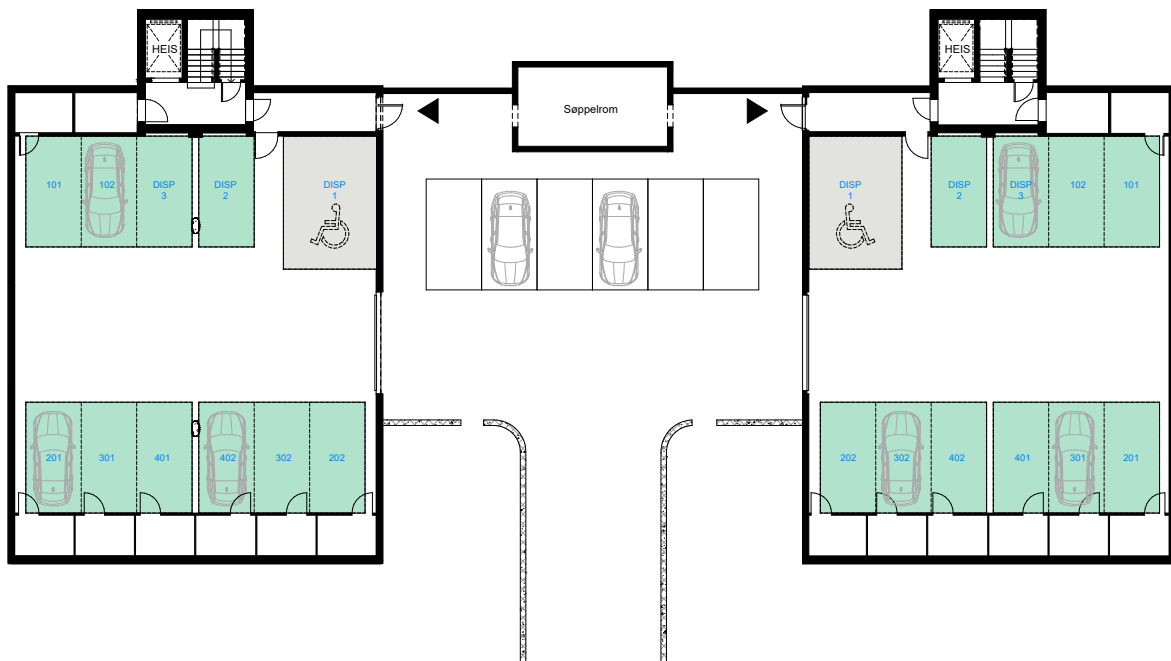
11.05.2022

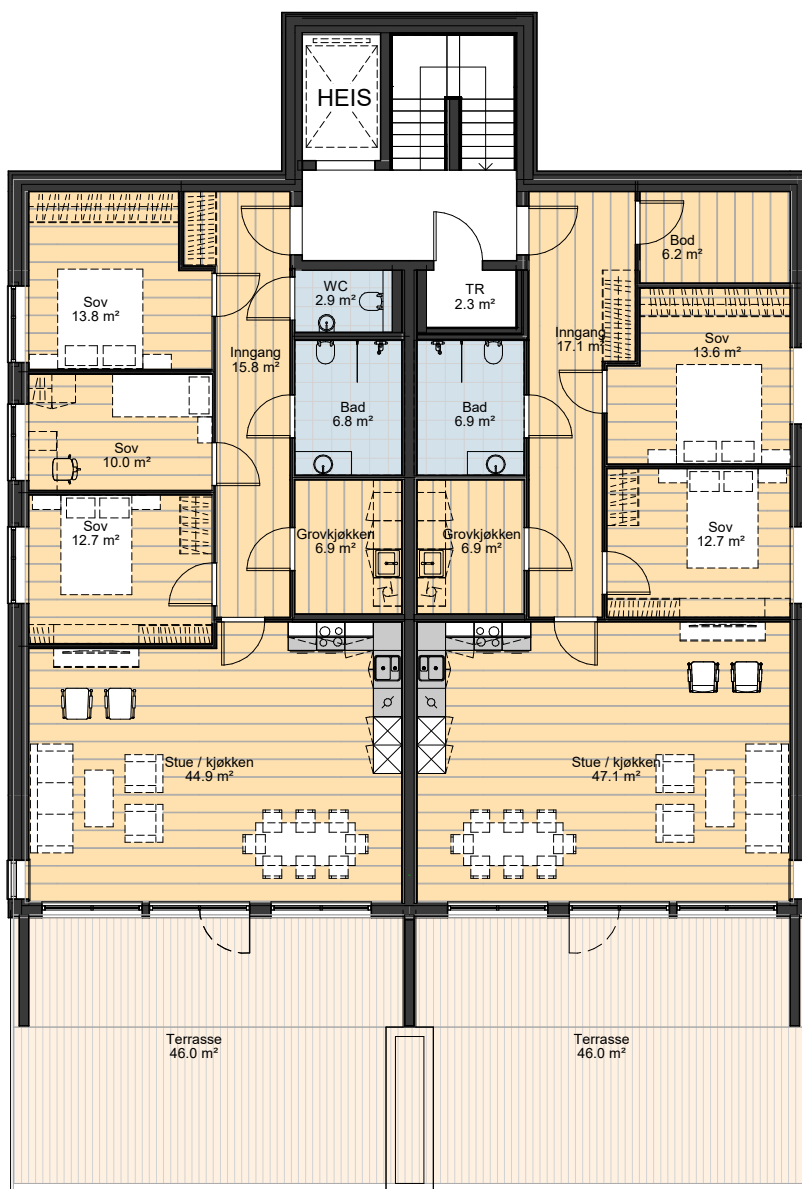
Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.











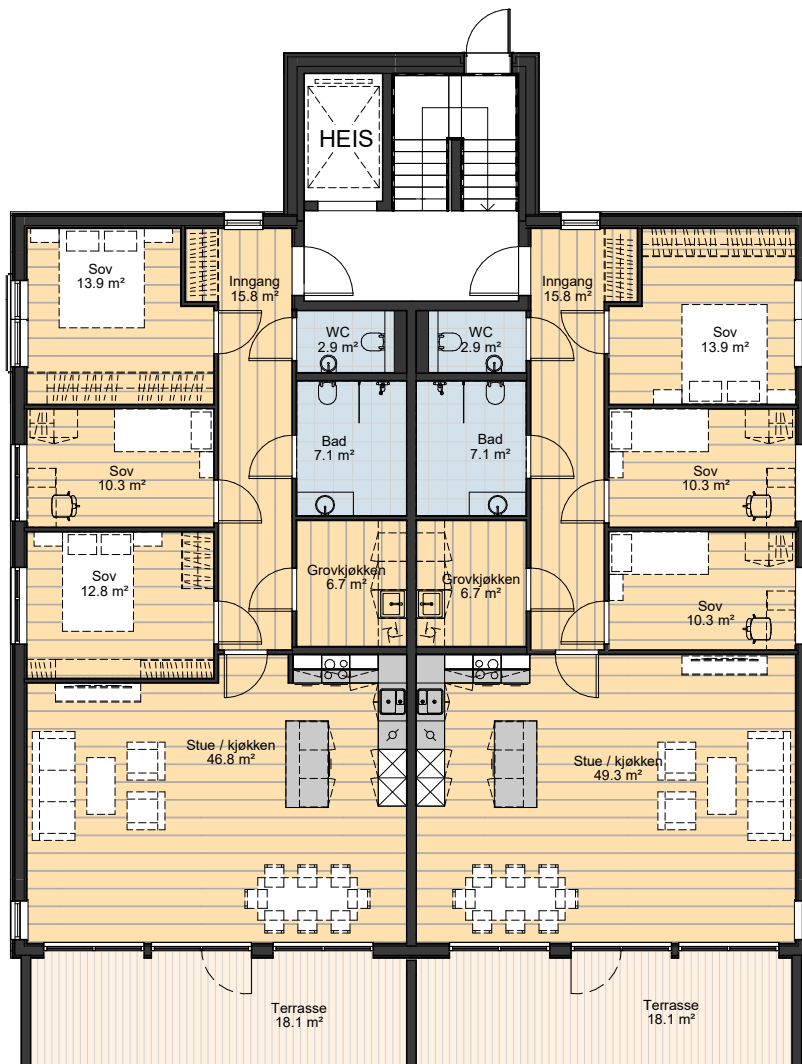
A-101	
Stue / kjøkken	44.9 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	12.7 m ²
Sov	13.8 m ²
Grovkjøkken	6.9 m ²
Bad	6.8 m ²
WC	2.9 m ²
Sov	10.0 m ²
BRA	113.9 m²

Terrasse 46.0 m²

A-102	
Bad	6.9 m ²
Grovkjøkken	6.9 m ²
Inngang	17.1 m ²
Sov	13.6 m ²
Stue / kjøkken	47.1 m ²
BRA	91.7 m²

Terrasse 46.0 m²

Bod 6.2 m²

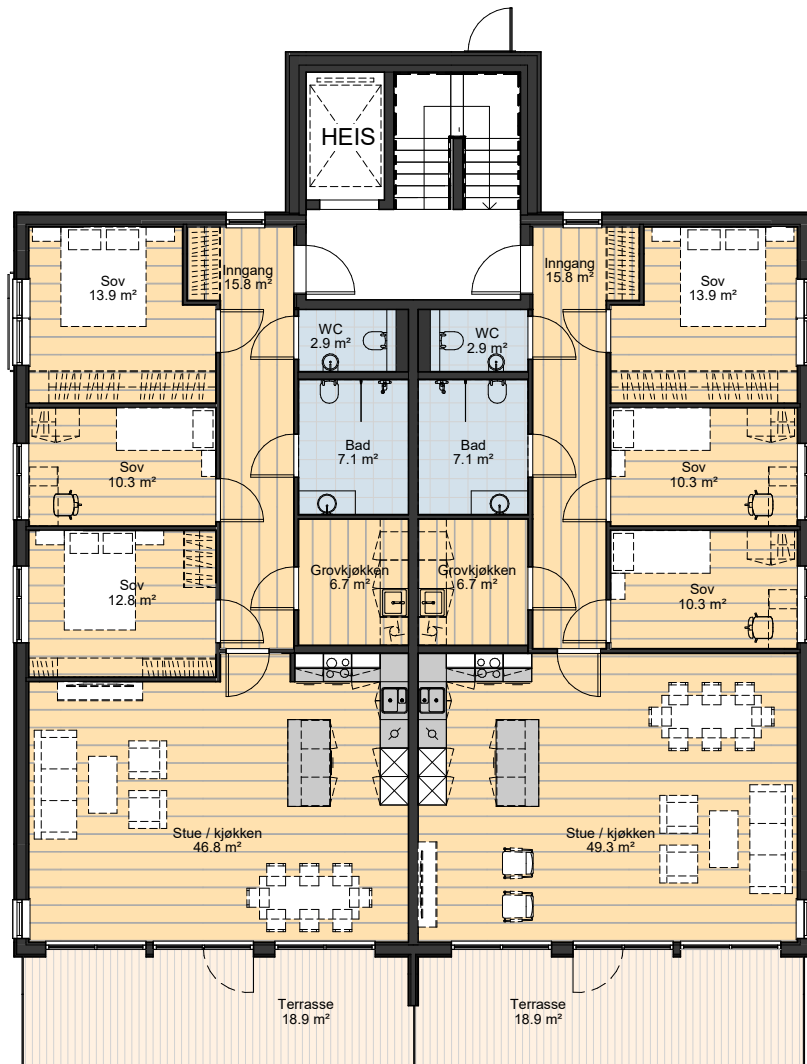


A-201	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	12.8 m ²
Stue / kjøkken	46.8 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

A-202	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	10.3 m ²
Stue / kjøkken	49.3 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.1 m²

Terrasse 18.1 m²

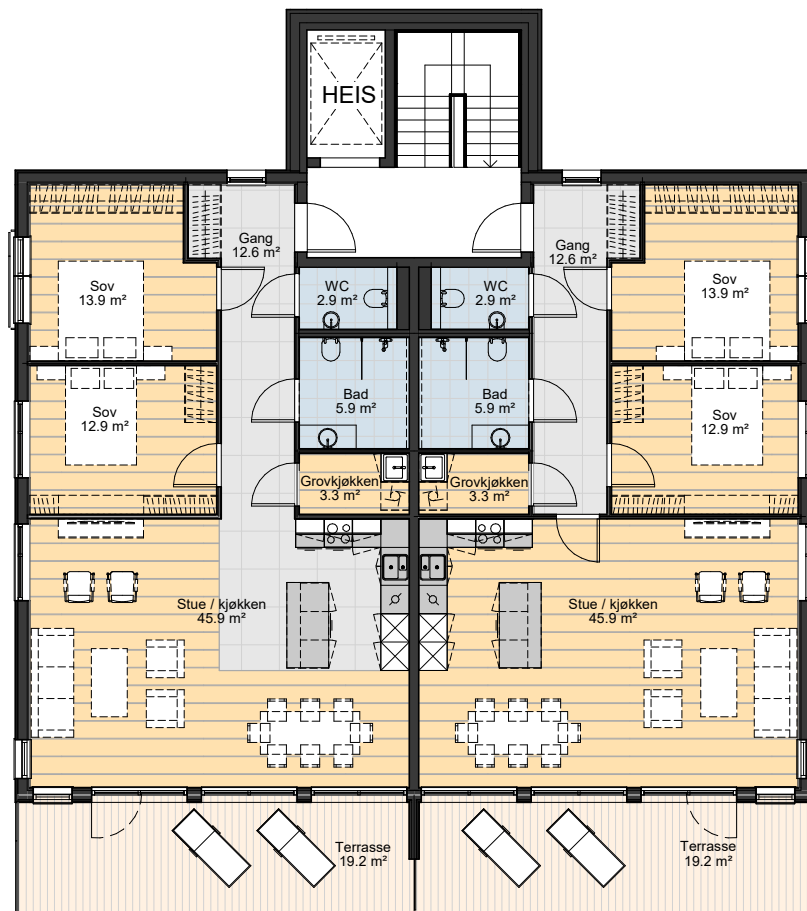


A-301	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	12.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Stue / kjøkken	46.8 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.9 m²

A-302	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	10.3 m ²
Stue / kjøkken	49.3 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.9 m²



A-401

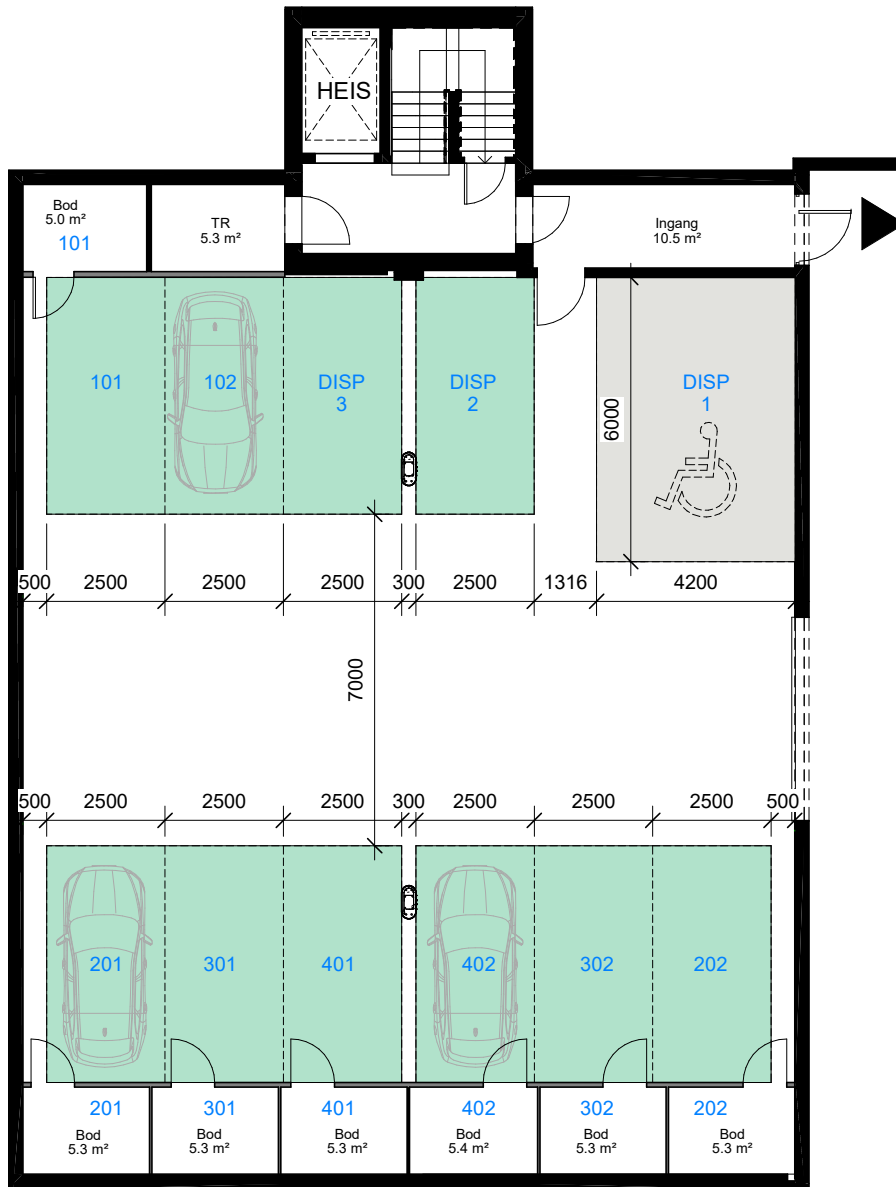
Bad	5.9 m ²
Gang	12.6 m ²
Grovkjøkken	3.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	12.9 m ²
Stue / kjøkken	45.9 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	97.4 m²

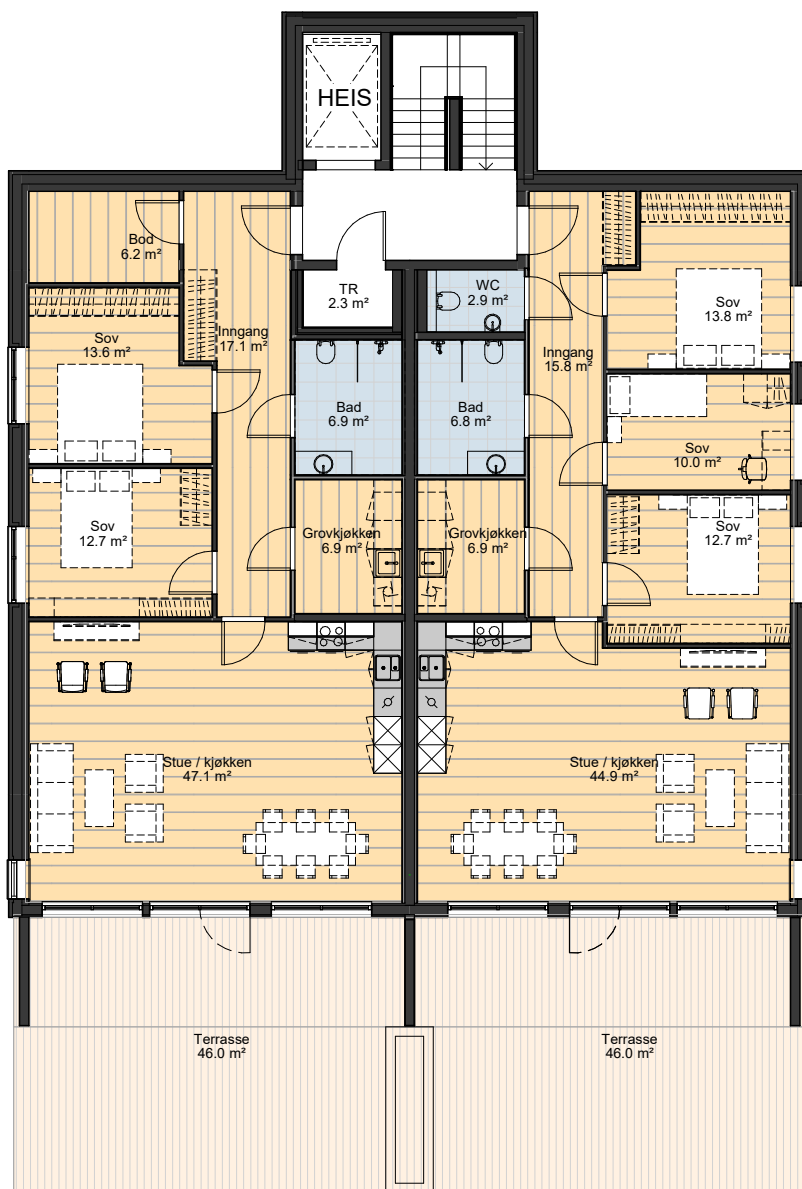
Terrasse 19.2 m²

A-402

Bad	5.9 m ²
Gang	12.6 m ²
Grovkjøkken	3.3 m ²
Sov	12.9 m ²
Sov	13.9 m ²
Stue / kjøkken	45.9 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	97.4 m²

Terrasse 19.2 m²



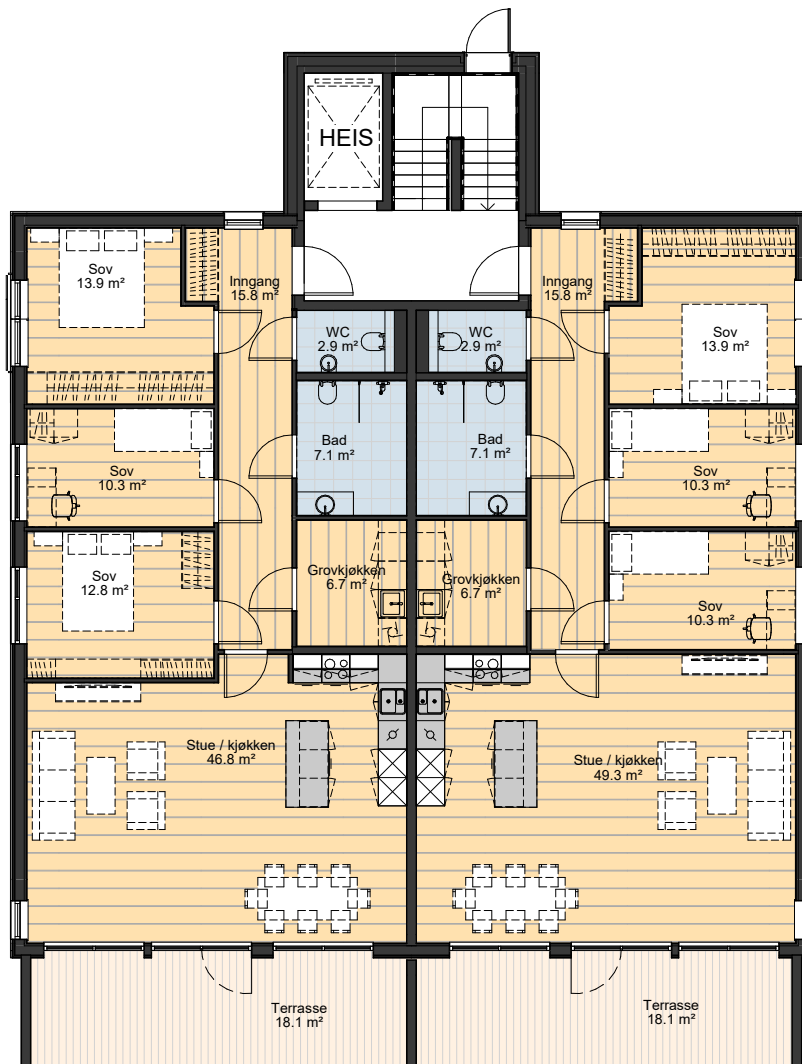


B-102	
Bad	6.9 m ²
Grovkjøkken	6.9 m ²
Inngang	17.1 m ²
Sov	13.6 m ²
Stue / kjøkken	47.1 m ²
BRA	91.7 m²

Terrasse	46.0 m ²
Bad	6.2 m ²

B-101	
Stue / kjøkken	44.9 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	12.7 m ²
Sov	13.8 m ²
Grovkjøkken	6.9 m ²
Bad	6.8 m ²
WC	2.9 m ²
Sov	10.0 m ²
BRA	113.9 m²

Terrasse	46.0 m ²
----------	---------------------

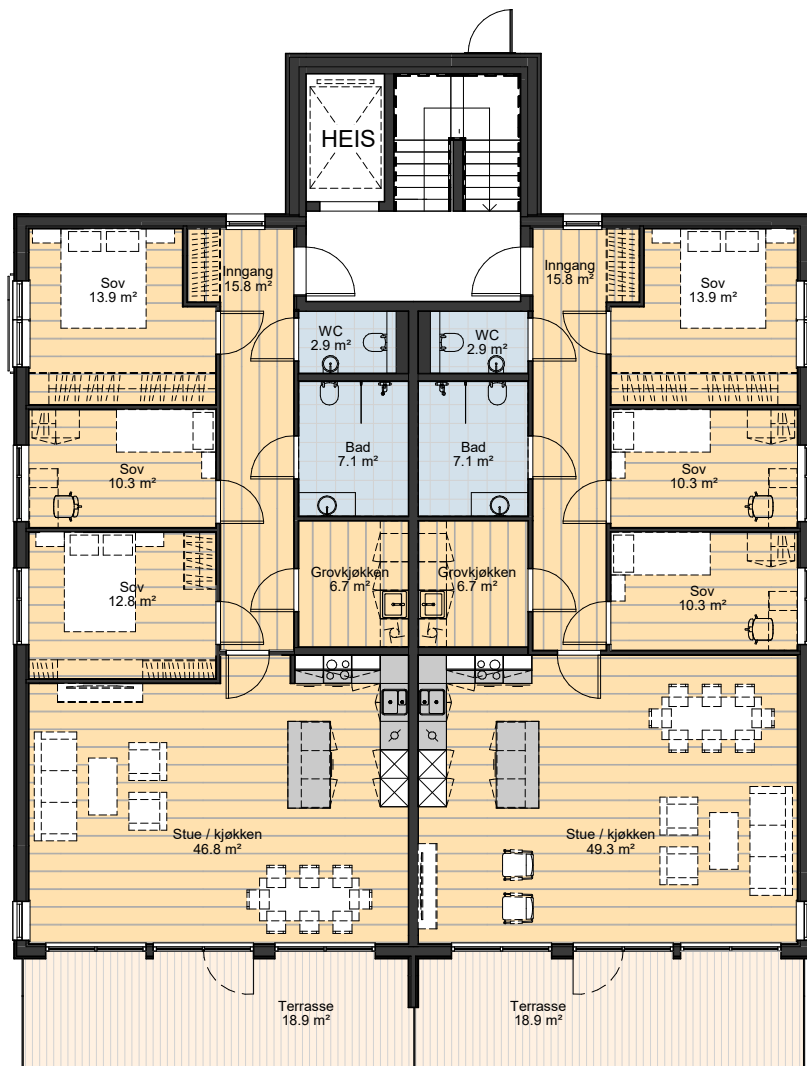


B-201	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	12.8 m ²
Stue / kjøkken	46.8 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

B-202	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	10.3 m ²
Stue / kjøkken	49.3 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.1 m²

Terrasse 18.1 m²

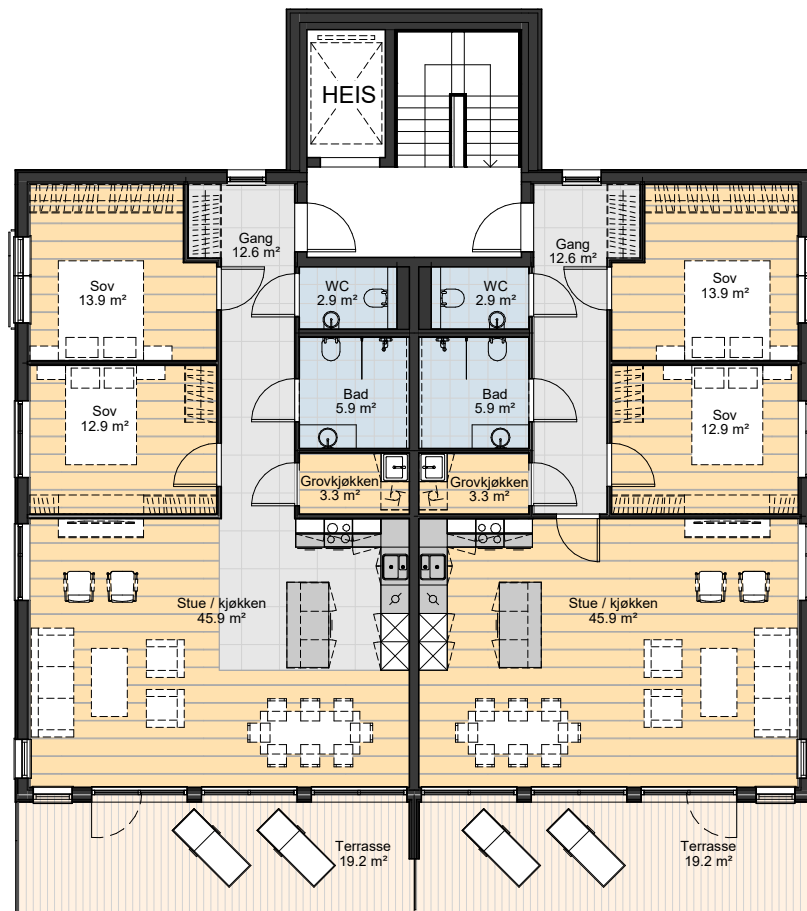


B-301	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	12.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Stue / kjøkken	46.8 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.9 m²

B-302	
Bad	7.1 m ²
Grovkjøkken	6.7 m ²
Inngang	15.8 m ²
Sov	10.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	10.3 m ²
Stue / kjøkken	49.3 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	116.4 m²

Terrasse 18.9 m²

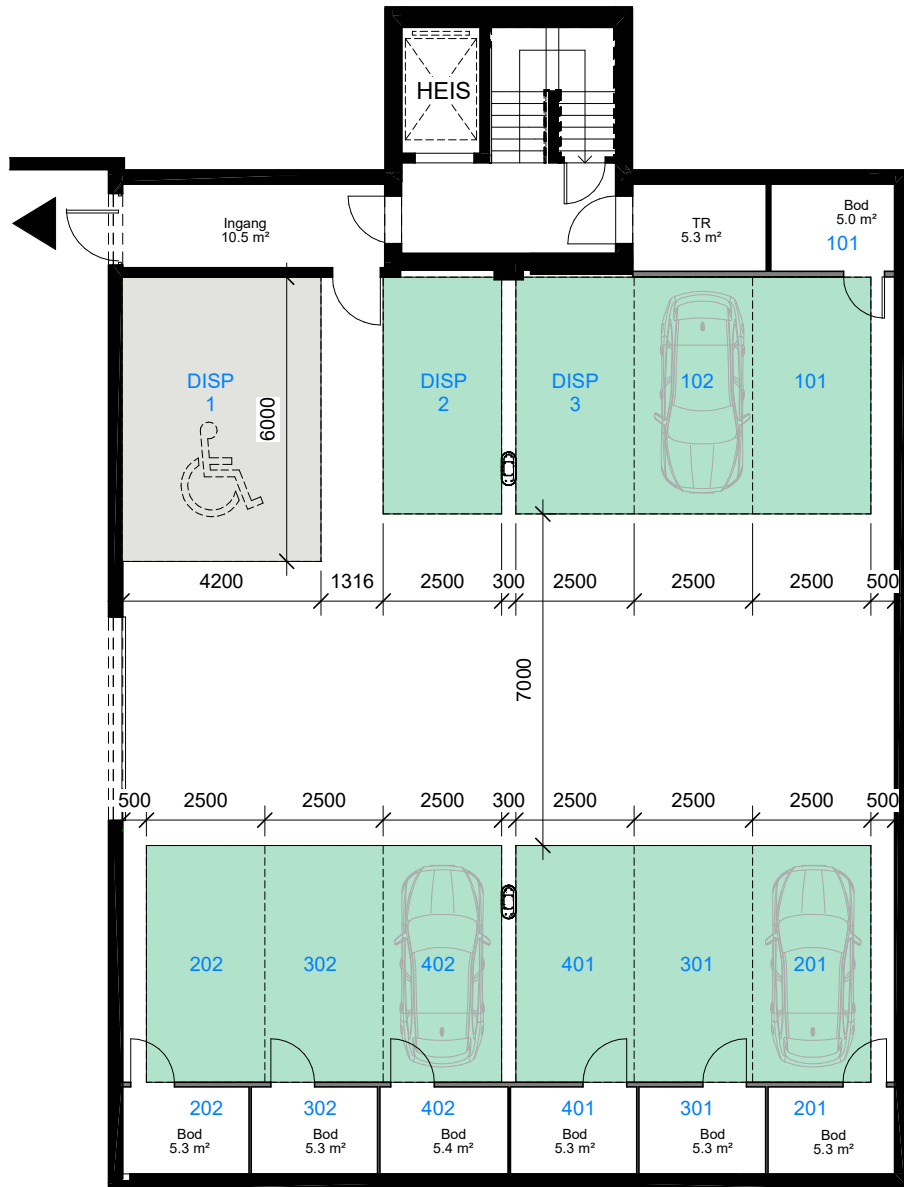


B-401	
Bad	5.9 m ²
Gang	12.6 m ²
Grovkjøkken	3.3 m ²
Sov	13.9 m ²
Sov	12.9 m ²
Stue / kjøkken	45.9 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	97.4 m²

Terrasse 19.2 m²

B-402	
Bad	5.9 m ²
Gang	12.6 m ²
Grovkjøkken	3.3 m ²
Sov	12.9 m ²
Sov	13.9 m ²
Stue / kjøkken	45.9 m ²
WC	2.9 m ²
BRA	97.4 m²

Terrasse 19.2 m²



Leveringsbeskrivelse for Leiligheter i Skeide Panorama
Rev. 11.05.2023

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	GULV OG DØRLIST	FØRING	DØR (ut av rommet)
INNGANG	Vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)	Dør: Hvitmalt MDF	Entredør: Bygg 1, Fjell 09 S0502-Y Ei30-Sa Dørvidder Nr. 2
STUE	Vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)	Dør: Hvitmalt MDF Vindu: Gips	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1 Balkongdør: PVC Hvit
KJØKKEN	Vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)	Dør: Hvitmalt MDF Vindu: Gips	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1
SOVEROM	Vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)	Dør: Hvitmalt MDF Vindu: Gips	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1
BAD	Pro Matrix Light Grey 60x60 og 5x5 i dusjsone Fuge i lysgrå	Pro Matrix Light Grey 60x30 Fuge i lysgrå	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y) Ikke gulvlist	Dør: Hvitmalt MDF	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1
WC	Pro Matrix Grey Nat. 30x30 Fuge i grå	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y) Ikke gulvlist	Dør: Hvitmalt MDF	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1
GROVKJØKKEN	Vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak	Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)	Slette lister 58x12 Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y) Ikke gulvlist	Dør: Hvitmalt MDF	Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvidder Nr. 1
BALKONG	Impregnert terrassebord					
MARKTERRASSE	Betongheller på terreng					

Generelt

Listverk:	Hvite slette lister med synlige spikerhull. Vinduer og terrassedør blir levert uten listverk, men med sparklet og malt foring/gips.
Dører:	Innvendige dører leveres hvit, glatt. Dørvidere og beslag i metall. Inngangsdør til leiligheten leveres i hvit slett utførelse etter gjeldende krav.
Dører i fellesarealer:	Ståldører som er malt og ferdig overflatebehandlet på begge sider (inkl. karm). Samtlige dører leveres etter gjeldende krav.
Vinduer:	3-lags glass med PVC karm, innvendig standard hvit og utvendig tilpasset fasadefarge.
Låssystem og beslag:	Komplett leveranse av låser og beslag på dører og vinduer. FG-godkjente sylinder på inngangsdør. Bod i kjeller leveres klar for hengelås.
Brann:	Iht. forskrifter.
Elektrisk anlegg:	Iht. forskrifter. Målerskap med hovedtavle i kjeller. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lyd- og brannvegger. Sikringskap med jordfeilautomatiseringer blir plassert i grovkjøkken. Det kan forekomme endringer av plassering av el. punkter. Ringeklokke plasseres ved siden av inngangsdør ved hver leilighet. Ringetablå ved inngang.
Ventilasjonssystem:	Leilighetene får eget balansert ventilasjonanlegg. Aggregat blir plassert på vegg i grovkjøkken.
Oppvarming:	Elektrisk varmekabel på bad. Vannbåren varme i de øvrige rom bortsett fra soverom. Parkeringskjeller blir oppvarmet med varmeovner for å holde min 10°C.

Leveringsbeskrivelse for Fellesarealer i Skeide Panorama
 Rev. 11.05.2023

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	Dører	Innredning
INNGANGSPARTI	Sklisikre fliser 30*60 cm. Farge: mørk grå.	Malt betongevgg og sparklet og malt gipsvegg. Farge: brukket hvit. (NCS S0502-Y).	Ved gipsplater (sparklet og malt). Evt. Systemhimling. Farge: brukket hvit. (NCS: S0502-Y).		Postkasser. Inngangsdør i glass og aluminium.
TRAPPEROM	Sklisikre fliser 30*30 cm. På gulv og inntrinn trapp inkl. reposer og korridor. Farge: mørk grå. Sokkelflis på repos. Malte opptrinn	Malt betong. Kontrastvegg i inngangsparti.	Malt betong/gips/systemhimling og underside trapp i lukket trapperom og forrom.		Handløper. Rustfri stål
HEISKUPÉ	Mørk grått belegg.	Innramming rundt heisdører i malt stål			
BODER	Asfalt/betong.	Nettingvegger i avlukket bodareal.	Malt betongelementer eventuelt med synlige V-fuger.		
TEKNISK ROM	Betong	Støvbundet betong	Støvbundet betong		
AVFALLSROM	Egnet for spyling.	Egnet for spyling.			
GARASJEKJELLER	Betong. Plasser merkes.	Støvbundet. Plassene og bodene merkes med leilighetsnummer. Oppganger merkes med	Støvbundet betong.		Søyler skal merkes i kontraktfarger.

Generelt

Listverk:	Hvite slette lister med synlige spikerhull. Dørlister leveres hvitmalt. Alt listverk leveres med synlige spikerhull. Vinduer blir levert uten listverk, men med sparklet og malt foring/gips.
Brann:	Iht. forskrifter.
Ventilasjonssystem:	Iht. forskrifter.
Oppvarming:	Iht. forskrifter.
Renovasjon:	Iht kommunale krav for søppelrom.
Postkasser:	Samlet ved inngangsparti, 9 stk.
Nummer/skilting:	Komplett skilting utvendig av bolignr. Nummer/dørskilt til hver inngangsdør monteres fasade.
Utomhus:	Det leveres ferdigplen. Planter og lekeapparat iht utomhusplan. Gangveier med asfalt.

[Disse vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i prosjektet Skeide Panorama. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer av organisering av prosjektet og vedtektene. De foreløpige vedtektene er ment å gi et bilde av forpliktelsene den enkelte sameier har, men er ikke ment å være fullstendig uttømmende.]

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKEIDE PANORAMA

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Skeide Panorama.

Sameiet består av eiendommen gnr (...) bnr (...) i Ulstein kommune.

Sameiet består av 14 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

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. Seksjonseienes 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.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige 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, sikringskap 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 husstandsmedlemmens 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.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

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 fellestilltak 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. Seksjonseierens 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:

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i 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 uttalelserrett 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. 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 forretningsfører 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 anlegg 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 regnskapsføring. 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.

18. Panterett for seksjonseierens 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 godkjenning 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 kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

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 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel 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.

oooOOooo

Husordensregler for Sameiet Skeide Panorama

Sist endret i årsmøte (dato).

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, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse 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. Bruk av lekeplassen skal ikke skje utenom dette tidsrommet og for øvrig 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. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30, samt ved under alminnelig nattero. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Dyrehold

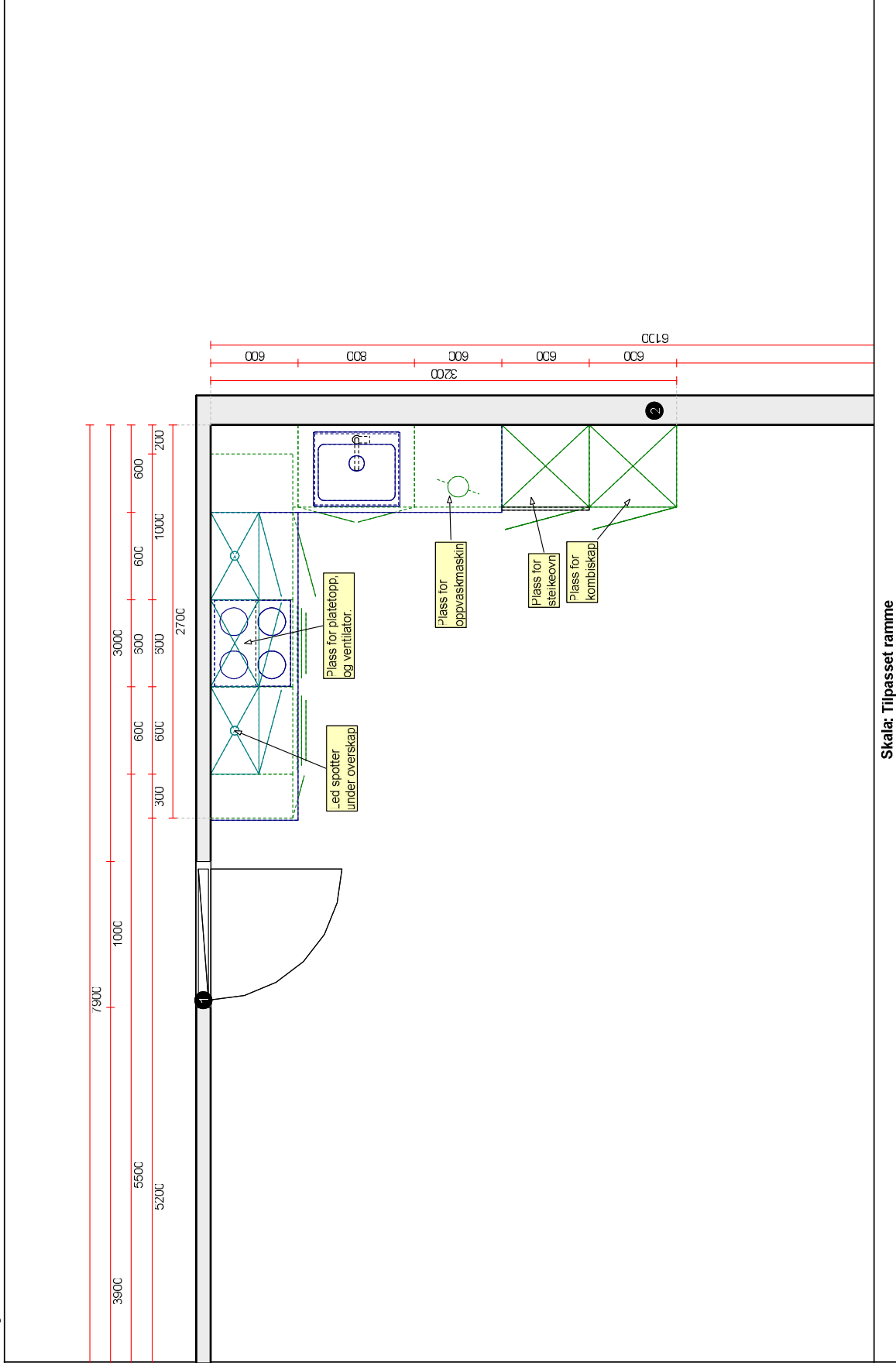
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Endring av ordensreglene

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



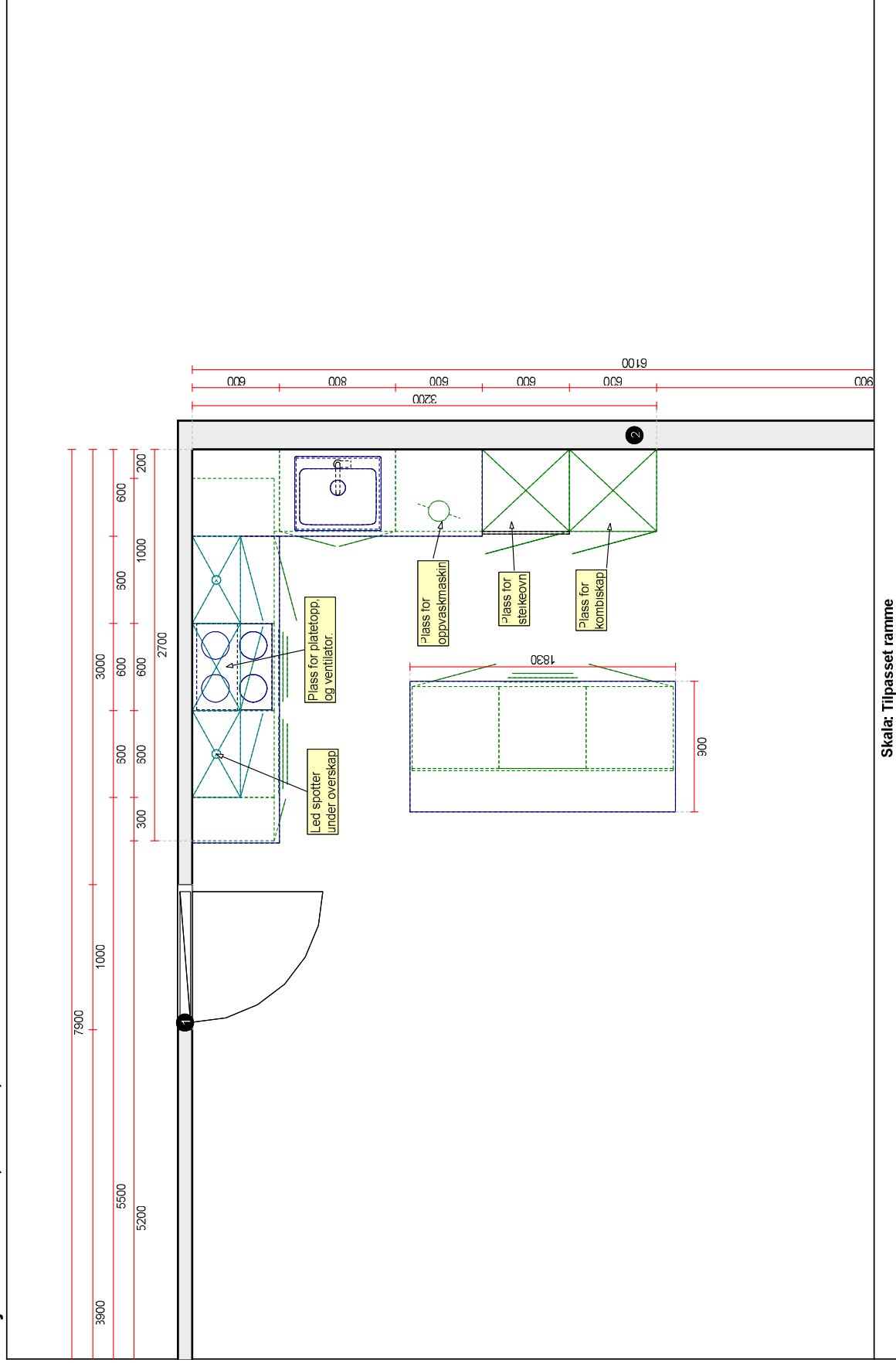
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref. Kirkebø, Torunn H.

Side:1 (1)



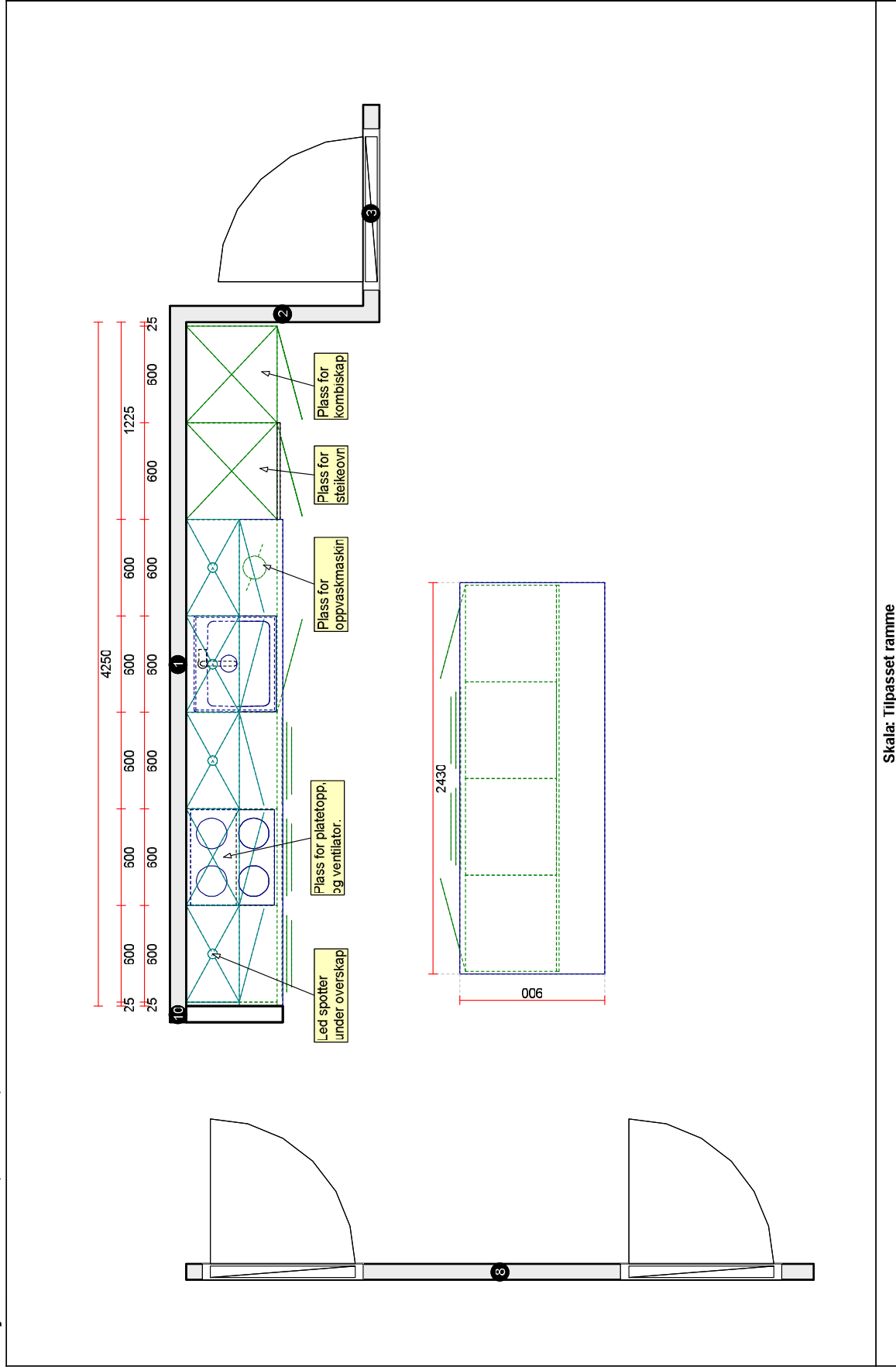




Skala: Tilpasset ramme



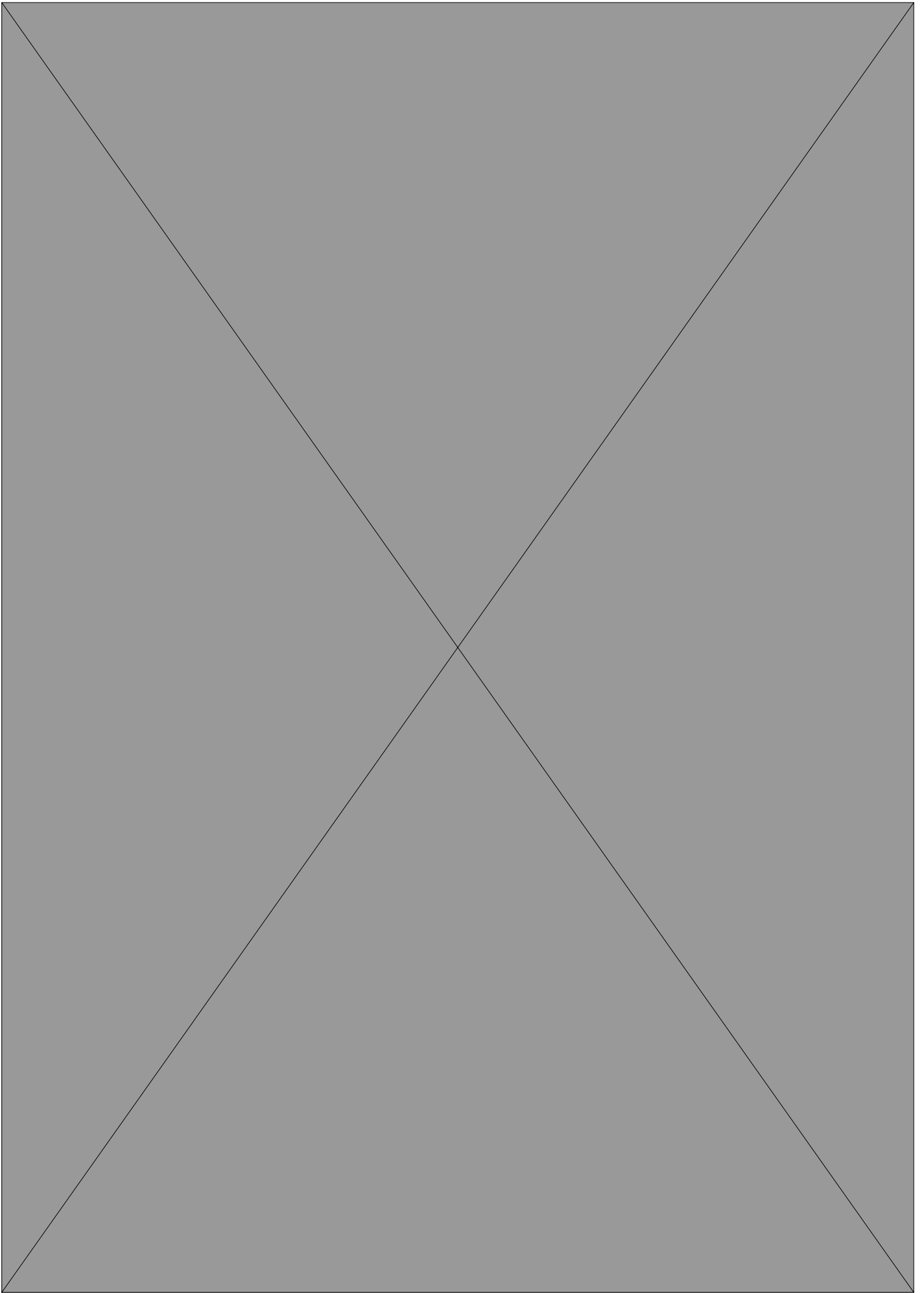




Skala: Tilpasset ramme









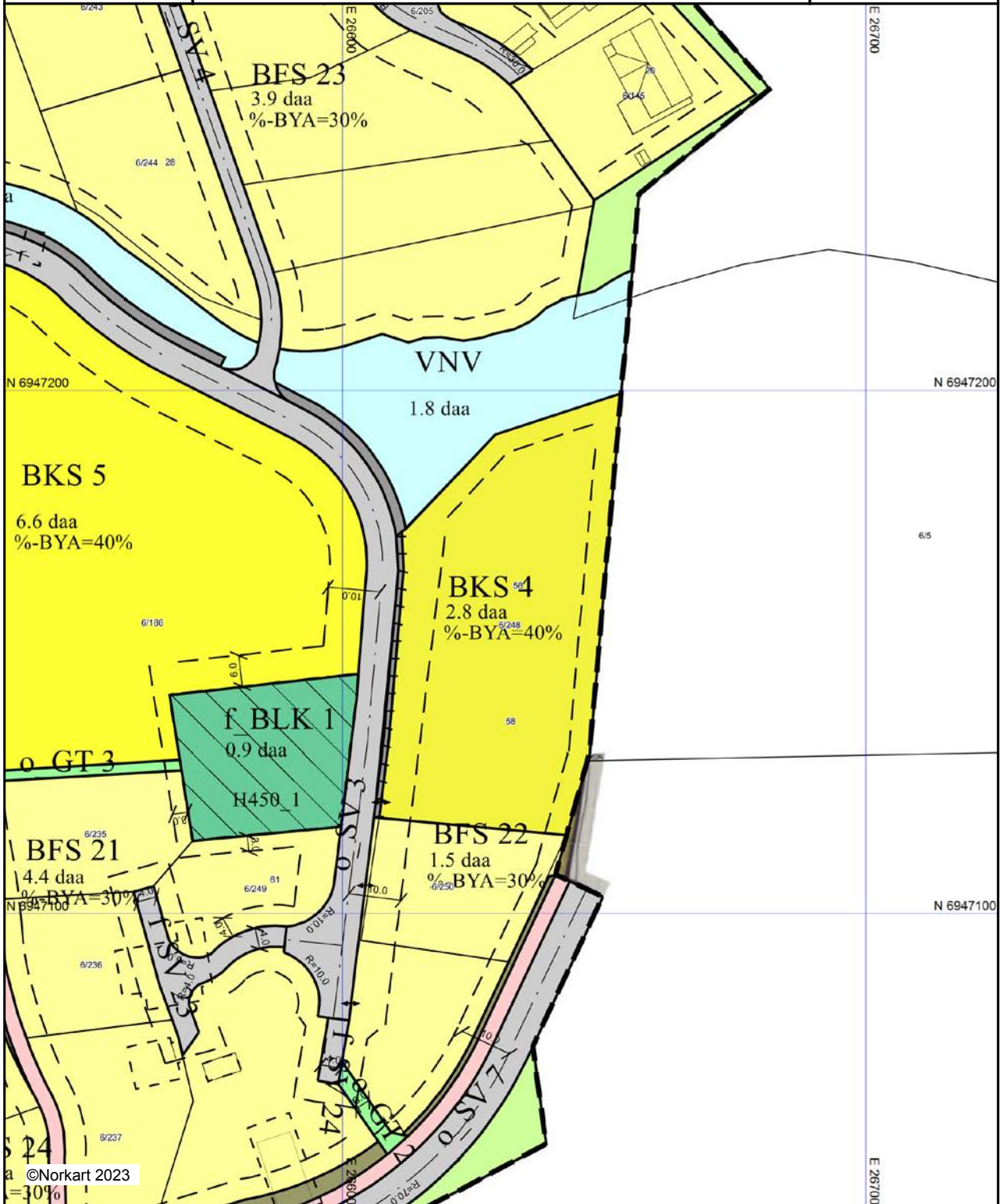
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 6/248
Adresse: Skeidsbakkane 56
Dato: 09.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33



- ©Norkart 2023
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
 - 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
 - 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjende småhus
- Bustader - frittliggjende småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Industri
- Leikeplass
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

- Veg
- Veg
- Køyreveg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/ gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Turdrag
- Turdrag
- Turveg
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål

- Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur
- Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegningsområde
- Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonегrense
- Sikringssonегrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Infrastrukturgrense
- Angittomsynsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Føresegnsgrense
- Føresegnsgrense
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense
- Eieidomsgrænse som skal opphevast
- Byggjegrænse
- Byggjegrænse
- Planlagt busetnad

- Bygninger som skal fjernast
- Bygninger som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/ avstandslinje
- Målelinje/ avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- Påskrift utnyttning
- Påskrift bredde
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøgde
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Ulstein kommune

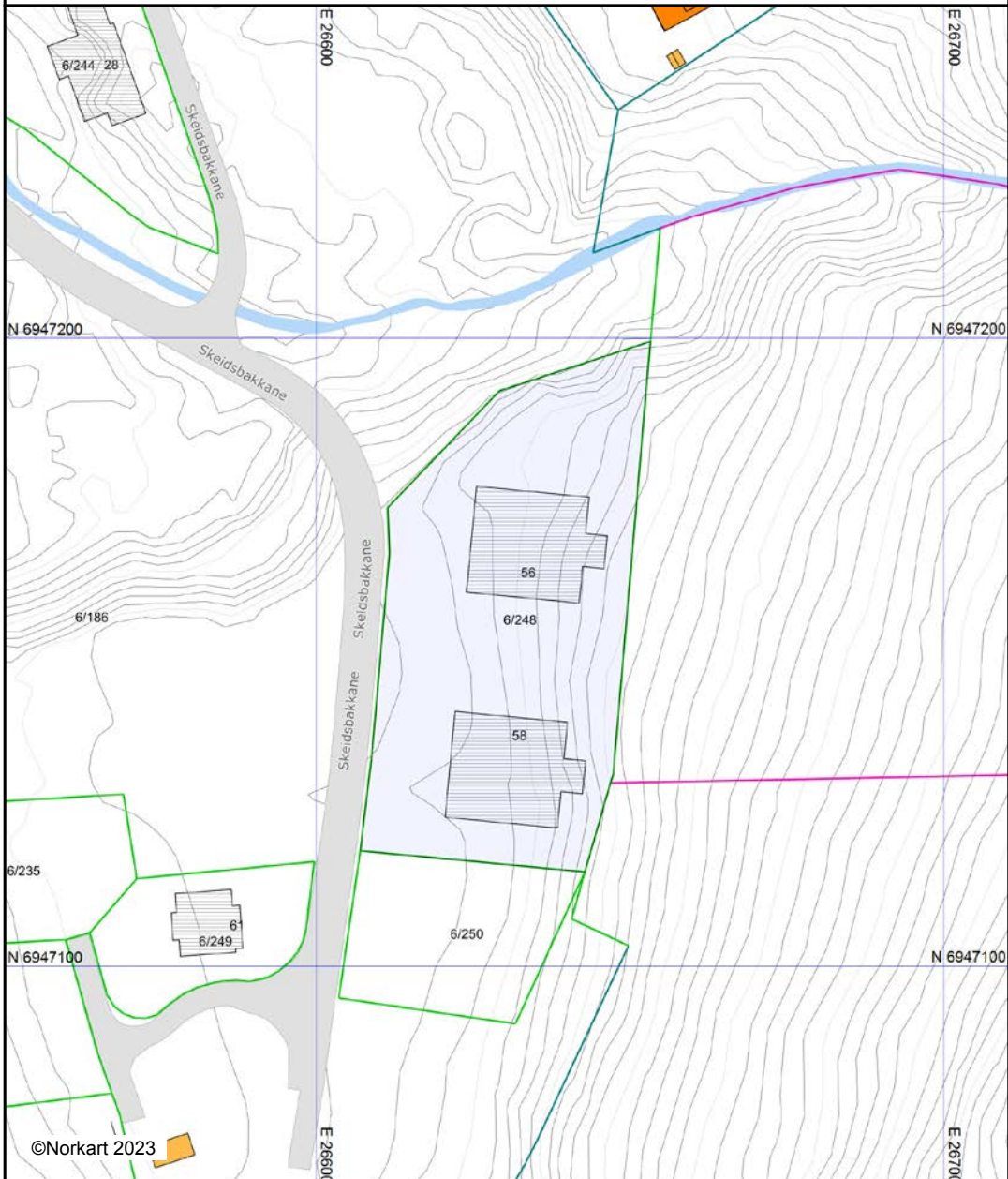
Grunnkart

Eigedom: 6/248
Adresse: Skeidsbakkane 56
Dato: 09.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eigedomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eigedomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eigedomsg. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigedomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eigedomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigedomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eigedomsg. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.



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 under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over 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%c3%b8resegner%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 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn B102

Delareal 2 m²
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 m ² Formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Feltnavn VNV
	Delareal 2 828 m ² 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 - GYLDIGHETSOMRÅDE

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
- Sikringsone – Frisikt, H140
- Sikringsone - Infrastruktur i grunnen H190
- Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav samfunnsservice, H440
- Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav grøntstruktur, H450
- Angitt omsynsone – 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 eigedomsgrænse/føremålsgrænse. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
2. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlaupspumpestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
3. Parkeringsbehovet er føresettt 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. Ubebygde delar av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje førast 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 røde 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)

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

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 trafikkareal. 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 trafikkareal.

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 bueingar i kvar. Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillèt småhus. Talet på bueingar 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 einebustadar. 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.

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 frittståande 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:

- Uteopphaldsareal 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 (plantelag). Eksisterande trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermer
- 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 gesimshøgde 8 m og mønehøgde 9 m. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, førast opp att i høgde i samsvar med høgde 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 gesimshøgde 8 meter og mønehøgde 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 skjemmaende 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 byggegrensing 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, leggest til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. 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 høgge enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløpe gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisisiktsoner, § 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 skjøn 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 utbygger 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

Frisiktsonen i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsonen 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 høgspenkablar 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:

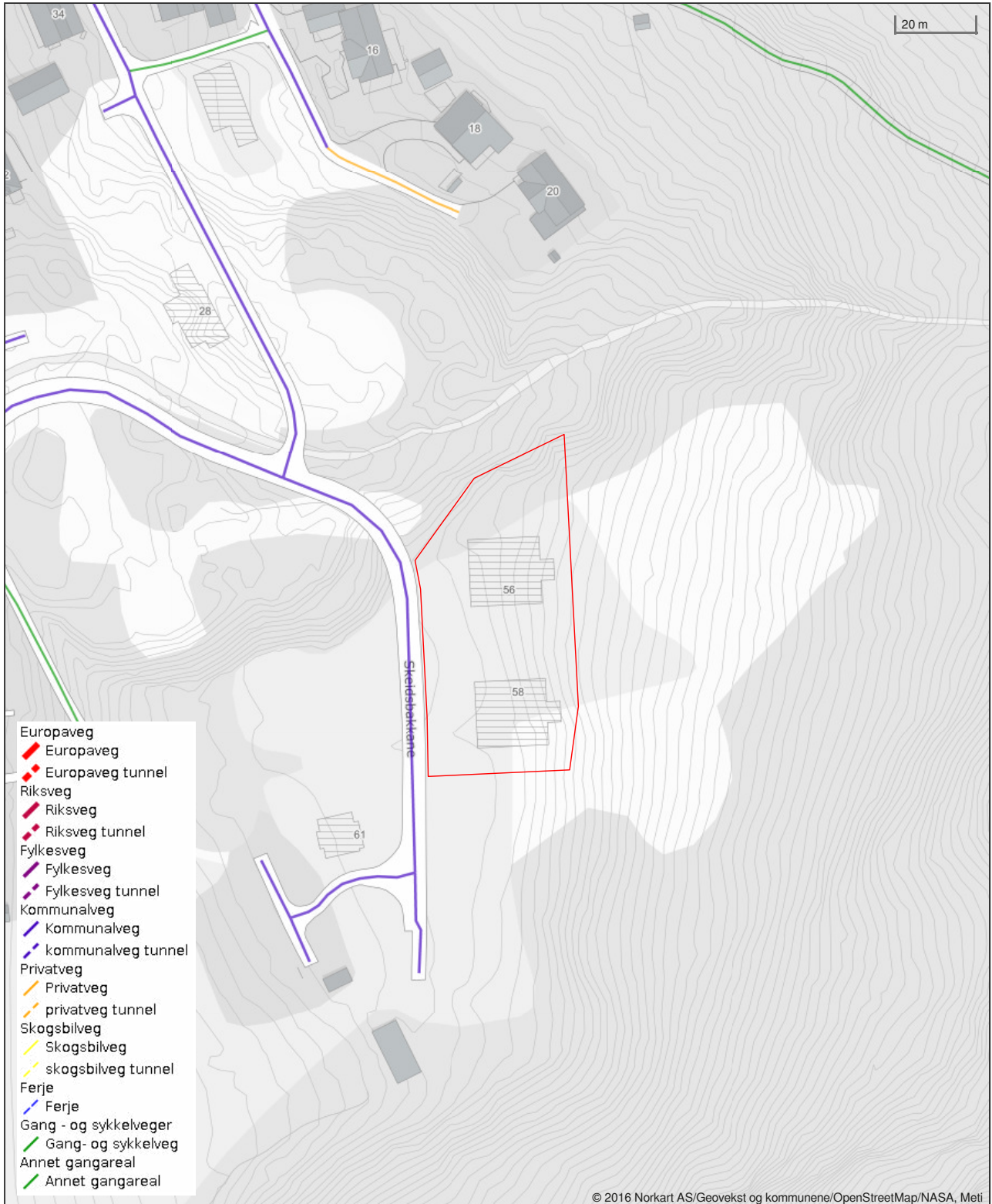
Byggeområde	Veg som må vere bygd
BFS 28 og 29	O SV 1 og 6
BKS 3	O SV 1
BFS 26 og 25 (med unntak av 25a)	O SV 1 og 5
BFS 25a, 15a og 15b, BKS 2 og BFS 11, 12, 16, 17, 18, 19	O SV 1 og 2
BFS 21, 22, BKS 4, 5	O SV 1, 2 og 3
BFS 15 (med unntak av 15a og 15b) og 23	O SV 1, 2, 3 og 4
BFS 24	O SV 1, 7 og 21

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
ordførar

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 6/248//



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01500222 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Skeide Panorama, 6065 ULSTEINVIK Tlf: 982 39 657

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

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

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

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

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 02.05.2022
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no