

# Skeidsbakkane 58 - Seksjon 15

notar

ULSTEINVIK



Prisantydning Kr 6 390 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 103/103 kvm Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar





# Skeidsbakkane 58

## Seksjon 15

**SKEIDE - Ny og moderne toppleilighet med ekstra takhøyde | Flott utsikt | Gode solforhold | Heis | Garasje | Vannboren varme**

|                 |                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Adresse         | Skeidsbakkane 58 –<br>Seksjon 15<br>6065 ULSTEINVIK |
| Prisantydning   | Kr 6 390 000,-                                      |
| Omkostninger    | Kr 6 640,-                                          |
| Totalpris       | Kr 6 396 640,-                                      |
| Fellesutgifter  | Kr 3 430,-                                          |
| BRA-i/BRA Total | 103/103 m <sup>2</sup>                              |
| Eierform        | Eierseksjon                                         |
| Boligtype       | Eierleilighet                                       |
| Byggeår         | 2024                                                |
| Soverom         | 2                                                   |
| Etasje          | 4                                                   |

Velkommen til Skeide Panorama og leilighet 402!

En flott og moderne leilighet beliggende i et nyoppført leilighetsbygg med 16 leiligheter. Den aktuelle leiligheten ligger i byggets øverste etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom, grovkjøkken/teknisk rom, bad og toalettrom. Her får man en spektakulær utsikt og 270 cm takhøyde!

Eiendommen ligger fint til på en høyde med fantastisk utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder. Det er også kort vei til skole, barnehage, badestrender, småbåthavn og Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner.

Boligen holder gjennomgående høy standard med slette flater og helfliset våtrom.

Kjøper står fritt til å velge og montere ønsket kjøkkeninnredning.

Velkommen til visning

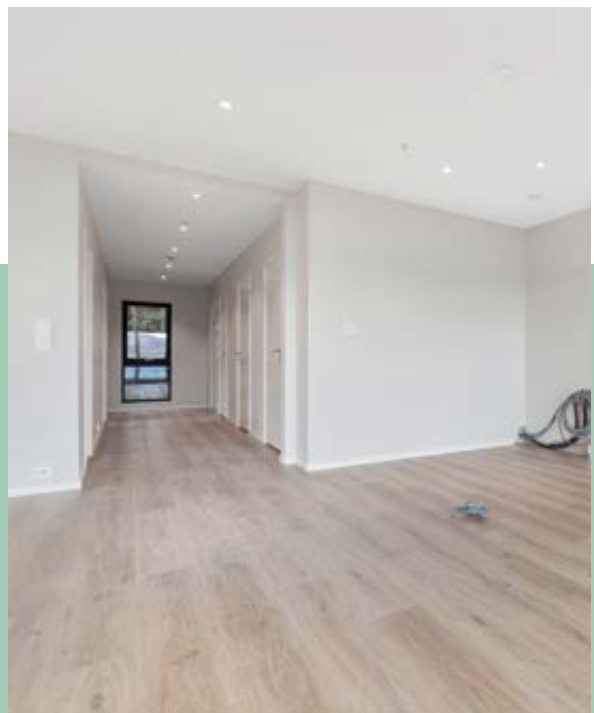
## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
934 28 322 / mmk@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 16 |
| Nøkkelinformasjon | 17 |
| Plantegning       | 28 |
| Vedlegg           | 31 |
| Budgivning        | 87 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

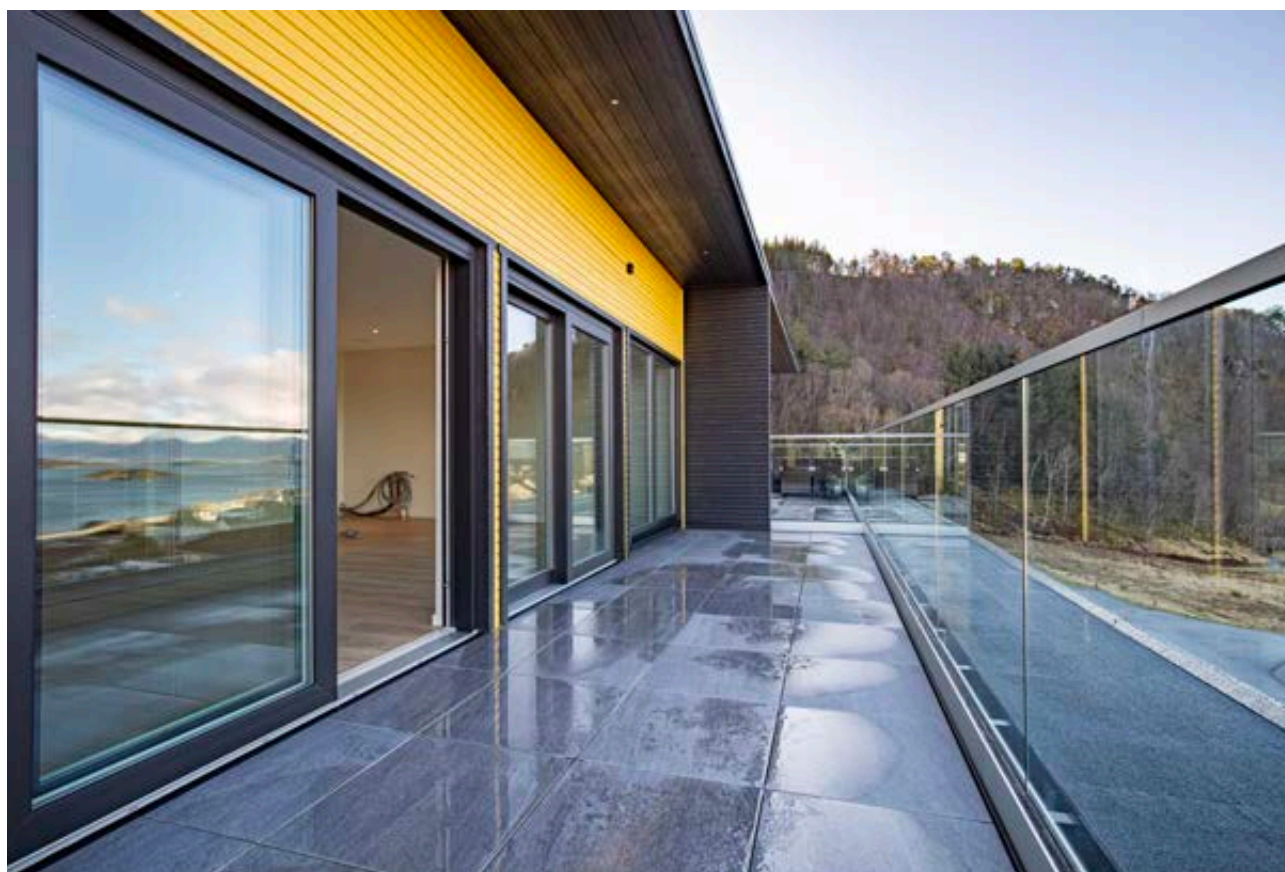


Annet



Annet

















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Skeide i Ulstein kommune. Et nyere boligområde med en spektakulær utsikt over havet og solnedgangen. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av moderne komfort og nærhet til naturen. Her bor du rolig og tilbaketrukket, med enkel tilgang til flotte turområder. Fra eiendommen er det også kort vei til Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skeidsbakkane 58 - Seksjon 15, 6065 ULSTEINVIK

### OPPDRAKSNUMMER

3-0024/25

### SELGER

Sunnmøre Eiendomsutvikling AS

### MATRIKKE

Gårdsnummer 6, bruksnummer 248, seksjonsnummer 15, i Sameiet Skeide Panorama med orgnr.: 933356396 i Ulstein kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 2.835 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående tomt bebygd med to moderne leilighetsbygg i fire etasjer pluss parkeringskjeller. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, støttemurer, oppstillingsplasser, og gangveier. Det er tilrettelagt med felles uteplasser og plenarealer. Det er også opparbeidet en lekeplass på eiendommen. Tomten ligger på en høyde, med fantastisk utsikt fra alle etasjer og gode solforhold. Eiendommen grenser til skogkledd terreng og flotte turområder.

## SAMEIEBRØK

98/1778

## TAKST

Arealrapport datert 06.03.2025. utført av Takstmann Øyvind Tjervå AS.

## BYGGEÅR

2024

## BYGGEMÅTE

LEILIGHET

## INNGANG

Gulv er av vinyl plank fra Pergo V2131-40096 i fargen Natural Village Oak

Vegger av sparklet og malte gipsplater i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)

Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)

Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)

Foring rundt dør er av hvitmalt MDF

Dør (ut av rommet): Entredør: Bygg 1, Fjell 09, S0502-Y EI30-Sa Dørvrider Nr. 2

## STUE

Gulv: vinyl plank, Pergo V2131-40096 Natural Village Oak



Vegg Sparklet og malt gipsplate Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Himling: Nedforet himling, sparklet og malt gips. Brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist: Slette lister 58x12, Farge: brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Foring rundt dør er av hvitmalt MDF, og foring rundt vindu er av gips.  
Dører: Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvrider Nr. 1, Balkongdør av PVC Hvit

#### KJØKKEN

Gulv av vinyl plank fra Pergo V2131-40096 i fargen Natural Village Oak  
Vegger av sparklet og malte gipsplater i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvrider Nr. 1

#### SOVEROM

Gulv av vinyl plank fra Pergo V2131-40096 i fargen Natural Village Oak  
Vegger av sparklet og malte gipsplater i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvrider Nr. 1

#### BAD

Gulv av Pro Matrix Light Grey 60x60 og 5x5 i dusjsone. Fuge i lysgrå.  
Vegger av Pro Matrix Light Grey 60x60 og 5x5 i dusjsone. Fuge i lysgrå.  
Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp,

#### S0502-Y Dørvrider Nr. 1

#### WC

Gulv av Pro Matrix Grey Nat. 30x30. Fuge i grå.  
Vegger av sparklet og malte gipsplater i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvrider Nr. 1

#### GROVKJØKKEN

Gulv av vinyl plank fra Pergo V2131-40096 i fargen Natural Village Oak  
Vegger av sparklet og malte gipsplater i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Himling har sparklet og malt gipsplate i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Gulv og dørlist av slette lister 58x12 i fargen brukket hvit (NCS S0502-Y)  
Innerdør fra Bygg 1 av typen Sletten kompakt med demp, S0502-Y Dørvrider Nr. 1

#### BALKONG

Impregnert terrassebord

#### FELLESAREAL

#### INNGANGSPARTI

Gulv av Sklisikre fliser 30\*60 cm, i fargen mørk grå.  
Vegg av Malt betong og sparklet og malt gipsvegg i fargen brukket hvit. (NCS S0502-Y).  
Himling av gipsplater (sparklet og malt). Evt. Systemhimling i fargen brukket hvit. (NCS: S0502-Y)  
Inngangsdør i glass og aluminium.

#### TRAPPEROM

Gulv er av sklisikre fliser 30\*30 cm. På gulv og inntrinn trapp inkl. reposer og korridor, i fargen mørk grå. Sokkelflis på repos. Malte opptrinn.  
Vegger av malt betong. Kontrastvegg i inngangsparti.  
Himling av malt betong/gips/systemhimling og underside trapp i lukket trapperom og forrom.

#### HEISKUPÈ

Gulv av mørk grått belegg.

Innramming rundt heisdører i malt stål.

#### BODER

Gulv i asfalt/betong.

Nettingvegger i avlukket bodareal.

Himling av malte betongelementer eventuelt med synlige V-fuger.

#### TEKNISK ROM

Gulv av betong

Vegger av støvbundet betong

Himling av støvbundet betong

#### GARASJEKJELLER

Gulv av betong med markert plassering

Vegger er Støvbundet.

Bodene er merket med leilighetsnummer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Egenerklæringsskjema gjelder for seksjon 4, 9, 11, 12 og 15

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Skeide datert 15.12.2016 er eiendommen regulert til Konsentrert småhusbebyggelse

#### FØRESEGNER TIL DETALJEREGULERING FOR SKEIDE

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.

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 einbustadar. Tomteinndeling og tilkomst for BKS 5 skal vere godkjent av kommunen før tiltak kan setjast i verk.

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 m<sup>2</sup>. 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 (planteslag).

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

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019-2031, datert 28.03.2023, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og føresegner følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### 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.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen plass i parkeringskjeller.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert, 14.03.2025

Det foreligger følgende merkander:

1. Det er ikke montert eldstad.
  2. Røykvarslarar og slokkeutstyr er montert og operativt.
  3. Det er oppretta eiga brannalarmanlegg (førebels).
- Nøkkelsafe er difor ikke sluttmontert/klar.
4. Husnummer er montert på fasade.
  5. Kjøkken var ikke ferdigmontert.
  6. Dusjnise har subbelist på dør som hindrar fri tilgang til sluk i dusj.

Det er 13.03.2025 innlevert fotodokumentasjon på at punkt 5 og 6 no er retta.

#### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### **INNHOLD**

Boligen går over et plan og inneholder:

Hovedetasje med stue/kjøkken/gang, 2 soverom, 2 bodar, grovkjøkken, bad og toalettrom

Tilhørende eiendommen følger en egen garasje plass i kjelleren samt en utvendig bod.

Boligen selges uten montert kjøkkeninnredning, og det er kjøpers ansvar å velge, anskaffe og montere ønsket kjøkken. Alle nødvendige tilkoblingspunkter for vann og strøm vil være klargjort i henhold til gjeldende forskrifter, slik at kjøper fritt kan tilpasse kjøkkenløsningen etter egne ønsker og behov.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2025, utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS .

#### **STANDARD**

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 sylindere på inngangsdør. Bod i kjeller leveres klar for hengelås.



Brann:  
Int. forskrifter

Elektrisk anlegg:  
Int. forskrifter. Målerskap med hovedtavle i kjeller. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lyd- og brannvegger. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer 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.

#### **HVITEVARER**

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 103 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 103 m<sup>2</sup>  
TBA: 19 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-i: 6 m<sup>2</sup> Bod  
4. etasje  
BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/gang, 2 soverom, grovkjøkken, bad, toalettrom

TBA fordelt på etasje

Kjeller  
19 m<sup>2</sup>

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 6 390 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter samt renovasjon faktureres igjennom sameiet. Dette innebærer at kostnader for vann, avløp, renovasjon og eventuelle andre kommunale gebyrer dekkes gjennom sameiets fellesutgifter, og den enkelte seksjonseier vil derfor ikke motta separate fakturaer for disse tjenestene.

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Boligen er fritatt for eiendomsskatt i 2025. I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert

år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2024 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2025.

## FELLESKOSTNADER

Kr. 3 430,-/mnd

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker oppvarming av fellesarealer, forbruk av varmtvann og gulvvarme, kommunale avgifter for vann og avløp, renovasjon samt rengjøring av fellesarealer.

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdien er foreløpig ikke fastsatt, men vil bli beregnet av Skatteetaten. Kontakt megler for informasjon eller benytt boligkalkulatoren på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for å få beregnet en omtrentlig formuesverdi.

## OMKOSTNINGER

6 390 000 Prisantydning

### Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

5 550 Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

6 640 Omkostninger totalt

17 540 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

20 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 396 640 Totalpris. inkl. omkostninger

6 407 540 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

6 410 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum

tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1516/6/248/9:

06.10.1837 – Dokumentnr: 900013 – Utskifting

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1866 – Dokumentnr: 900162 – Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1872 – Dokumentnr: 900030 – Utskifting

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1873 – Dokumentnr: 900082 – Utskifting

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1892 – Dokumentnr: 990111 – Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1896 - Dokumentnr: 900051 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1901 - Dokumentnr: 900130 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1902 - Dokumentnr: 900128 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1914 - Dokumentnr: 900315 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1914 - Dokumentnr: 900316 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1964 - Dokumentnr: 403653 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:61  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett og ledningsnett over  
hovedbruket. Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da  
veinettet i området i dag er kommunalt.

21.08.1972 - Dokumentnr: 103530 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

17.09.1973 - Dokumentnr: 104447 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

11.12.1975 - Dokumentnr: 108094 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102205 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:144  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:145  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102206 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:147  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102207 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:144  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:145  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området  
i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102207 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.



Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102208 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området i dag er kommunalt.

26.03.1987 - Dokumentnr: 102208 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:73  
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:147  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Tidligere bestemmelse om veirett over hovedbruket.  
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell da veinettet i området i dag er kommunalt.

27.08.1987 - Dokumentnr: 106019 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegnning  
Rettighetshaver: Tussa Energi AS, 876795442.  
Avtale med grunneierne på skeide i forbindelse med utbygging av kraftverk Lisjevatnet.

16.12.2022 - Dokumentnr: 1432019 - Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt  
Rettighetshaver: Ulstein Kommune  
Org.nr: 964 979 456  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2022 - Dokumentnr: 1432019 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Ulstein Kommune  
Org.nr: 964 979 456  
Kommunen og andre instanser har rett til å legge og drifte ledningsnett og installasjoner  
Overført fra: Knr:1516 Gnr:6 Bnr:248  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2024 - Dokumentnr: 1113509 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 113/1778

## GRUNNBOKSDATO

03.04.2025

## FORSIKRINGSSKAP

If forsikring

## OM SAMEIET

Sameiet er nylig etablert, og alle nye eiere skal innbetale et beløp på kr 10 000 som oppstartskapital. Dette beløpet benyttes til å dekke sameiets innledende utgifter og sikre en forsvarlig økonomisk drift i etableringsfasen. Oppstartskapitalen vil blant annet bidra til likviditet for løpende kostnader og felles forpliktelser inntil sameiet har en mer stabil økonomisk struktur basert på ordinære felleskostnader.

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Sameiet er nylig etablert og har ennå ikke gjennomført et fullt regnskapsår. Det foreliggende budsjettet er basert på Skeidsbakkane 56, ettersom Skeidsbakkane 58 per nå ikke har et etablert regnskap. Dette innebærer at de endelige felleskostnadene kan avvike fra de estimerte tallene, og justeringer kan forekomme i takt med sameiets videre drift og utvikling.

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

## DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyrehold er tillatt ved godkjenning fra styret.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Boligen selges uten montert kjøkkeninnredning, og det er kjøpers ansvar å velge, anskaffe og montere ønsket kjøkken. Alle nødvendige tilkoblingspunkter for vann og strøm vil være klargjort i henhold til gjeldende forskrifter, slik at kjøper fritt kan tilpasse kjøkkenløsningen etter egne ønsker og behov.

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.04.2025

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

## MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: mmk@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45000.00 (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for

Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.



Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

## **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

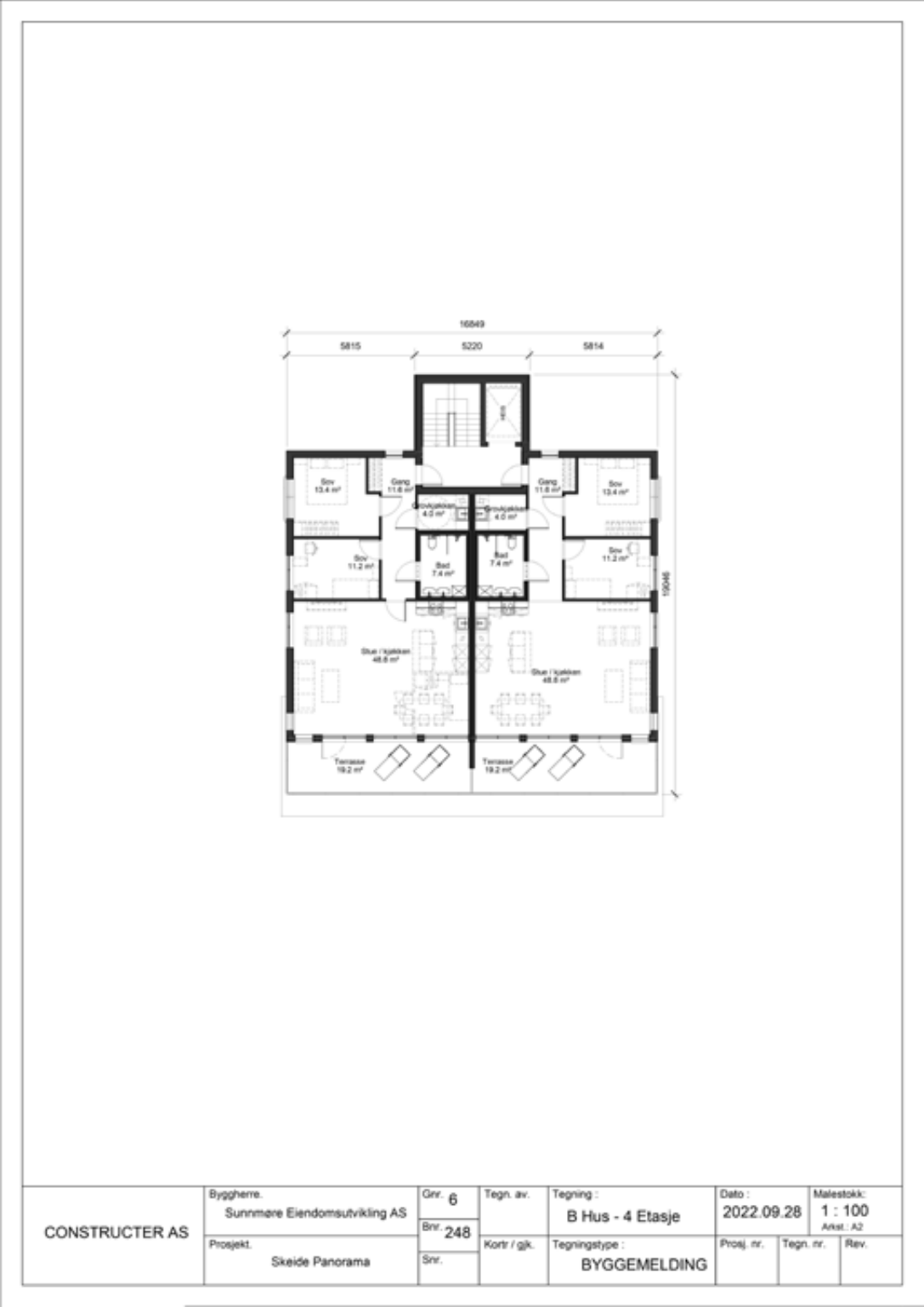
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

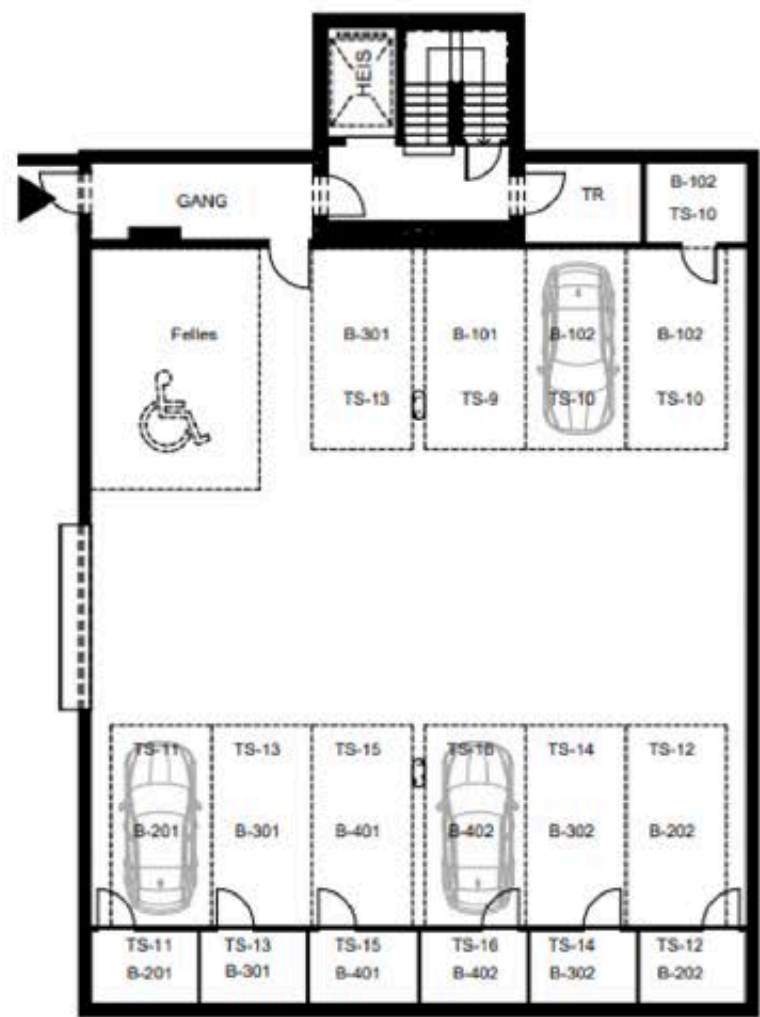
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

# Plantegning



# Plantegning



|                    |                |                |        |                           |
|--------------------|----------------|----------------|--------|---------------------------|
| SKEIDE<br>PANORAMA | Hus B          |                | -1 etg | Rammep:<br>A - 2024.02.01 |
|                    | Project number | Project Number |        |                           |
|                    | Date           | 2022.08.28     |        |                           |
|                    | Drawn by       | Author         |        |                           |
|                    | Checked by     | Checker        | Scale  | 1 : 100                   |



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SKEIDSBAKKANE 58 - SEKSJON 15

- Arealmålingsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Leveransebeskrivelse
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Bygningstegninger
- Brukstillatelse
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresegner
- Grunnkart
- Nabolagsprofil

# Arealmålingsrapport



Leilighet 4 etasje



Skeidsbakkane 58, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 6, bnr. 248, snr. 15



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 11169-1768

Referansenummer: AQ5126

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAkst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



### Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761





# Bygninger på eiendommen

## Leilighet 4 etasje



### Anvendelse

Leilighet

### Byggeår

2024

### Kommentar

Ambita

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

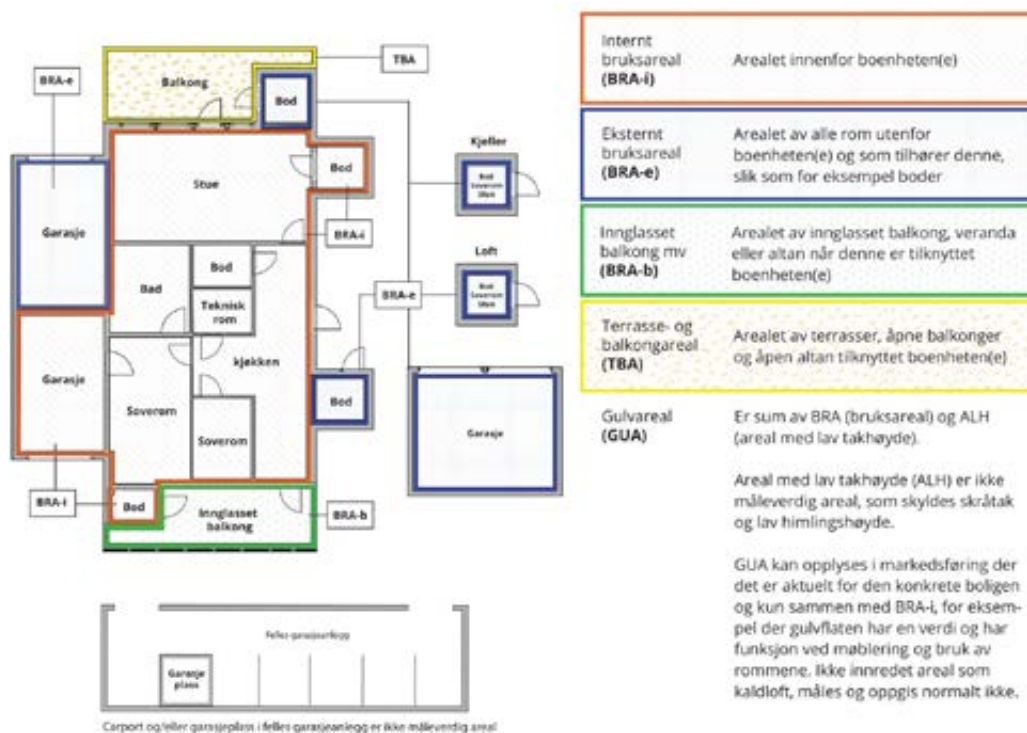
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet 4 etasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4 etasje       | 97                            |                             |                            | 97  | 19                              |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>97</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>103</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 etasje | Stue/kjøkken/gang, Soverom, Soverom 2, Grovkjøkken, Bad, Toalettrom |                             |                            |
| Kjeller  |                                                                     | Bod                         |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                    | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------|------------|------------|
| Leilighet 4 etasje | 97         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Fra | Til | Til stede         |               |
|-----------|-----|-----|-------------------|---------------|
| 06.3.2025 |     |     | Øyvind Tjervåg    | Takstingeniør |
|           |     |     | Asle Karsten Mork | Kontaktperson |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde       | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|-------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 6    | 248  |      | 15   | 2835 m <sup>2</sup> | Kommunekart | Eiet       |

#### Adresse

Skeidsbakkane 58 6065 Ulsteinvik

#### Hjemmelshaver

Sunnmøre Eiendomsutvikling AS

#### Eierandel

98 / 1778

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Tegninger   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |



# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/) Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

---

### **Egne forutsetninger**

Oppdragets mandat arealmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Det er ikke foretatt noen undersøkelser, vurderinger eller kontroll utover dette.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Ulsteinvik |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 3-0021/25        |  |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Selger 1 navn   |  |
| Egil Gjerdsbakk |  |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Gateadresse                  |  |
| Skeidsbakkane 58 - Seksjon 9 |  |

|            |        |
|------------|--------|
| Poststed   | Postnr |
| ULSTEINVIK | 6065   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0021/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæringsskjema gjelder for seksjon 4, 9, 11, 12 og 15

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Leveringsbeskrivelse for Leiligheter i Skeide Panorama  
Rev. 11.05.2023

| ROM          | GULV                                                              | VEGG                                                               | HIMLING                                                                   | GULV OG DØRLIST                                                           | FORING                           | DØR (ut av rommet)                                                                                |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INNGANG      | Vinyl plank, Pergo<br>V2131-40096<br>Natural Village Oak          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)                  | Dør: Hvitmalt MDF                | Entredør: Bygg 1, Fjell 09<br>S0502-Y<br>EI30-Sa<br>Dørvrider Nr. 2                               |
| STUE         | Vinyl plank, Pergo<br>V2131-40096<br>Natural Village Oak          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)                  | Dør: Hvitmalt MDF<br>Vindu: Gips | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider Nr. 1<br>Balkongdør: PVC Hvit |
| KJØKKEN      | Vinyl plank, Pergo<br>V2131-40096<br>Natural Village Oak          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)                  | Dør: Hvitmalt MDF<br>Vindu: Gips | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider Nr. 1                         |
| SOVEROM      | Vinyl plank, Pergo<br>V2131-40096<br>Natural Village Oak          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)                  | Dør: Hvitmalt MDF<br>Vindu: Gips | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider Nr. 1                         |
| BAD          | Pro Matrix Light Grey 60x60<br>og 5x5 i dusjsone<br>Fuge i lysgrå | Pro Matrix Light Grey 60x30<br>Fuge i lysgrå                       | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)                  | Dør: Hvitmalt MDF                | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider Nr. 1                         |
| WC           | Pro Matrix Grey Nat. 30x30<br>Fuge i grå                          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)<br>Ikke gulvlist | Dør: Hvitmalt MDF                | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider Nr. 1                         |
| GROVKJØKKEN  | Vinyl plank, Pergo<br>V2131-40096<br>Natural Village Oak          | Sparklet og malt gipsplate<br>Farge: brukket hvit (NCS<br>S0502-Y) | Nedforet himling, sparklet og malt<br>gips.<br>Brukket hvit (NCS S0502-Y) | Slette lister 58x12<br>Farge: brukker hvit (NCS S0502-Y)<br>Ikke gulvlist | Dør: Hvitmalt MDF                | Innerdør: Bygg 1, Sletten kompakt<br>med demp, S0502-Y<br>Dørvrider 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. Dørvridere 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.<br>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. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer 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.<br>Farge: mørk grå.                                                                                                                 | Malt betongevgg og sparklet<br>og malt gipsvegg. Farge:<br>brukket hvit. (NCS S0502-Y).   | Ved gipsplater (sparklet og malt).<br>Evt. Systemhimling. Farge:<br>brukket hvit.<br>(NCS: S0502-Y). |       | Postkasser.<br>Inngangsdør i glass og aluminium. |
| TRAPPEROM      | Sklisikre fliser 30*30 cm.<br>På gulv og inntrinn trapp<br>inkl. reposer og korridor.<br>Farge: mørk grå.<br>Sokkelflis på repos.<br><del>Malte inntrinn</del> | Malt betong. Kontrastvegg i<br>inngangsparti.                                             | Malt betong/gips/systemhimling<br>og underside trapp i lukket<br>trapperom og forrom.                |       | Handløper. Rustfri stål                          |
| HEISKUPE       | Mørk grått belegg.                                                                                                                                             | Innramming rundt heisdører i<br>malt stål                                                 |                                                                                                      |       |                                                  |
| BODER          | Asfalt/betong.                                                                                                                                                 | Nettingvegger i avlukket<br>bodareal.                                                     | Malt betongelementer eventuelt<br>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<br>bodene merkes med<br>leilighetsnummer. Oppganger<br>merkes med | Støvbundet betong.                                                                                   |       | Søyler skal merkes i kontraktsfarger.            |

Generelt

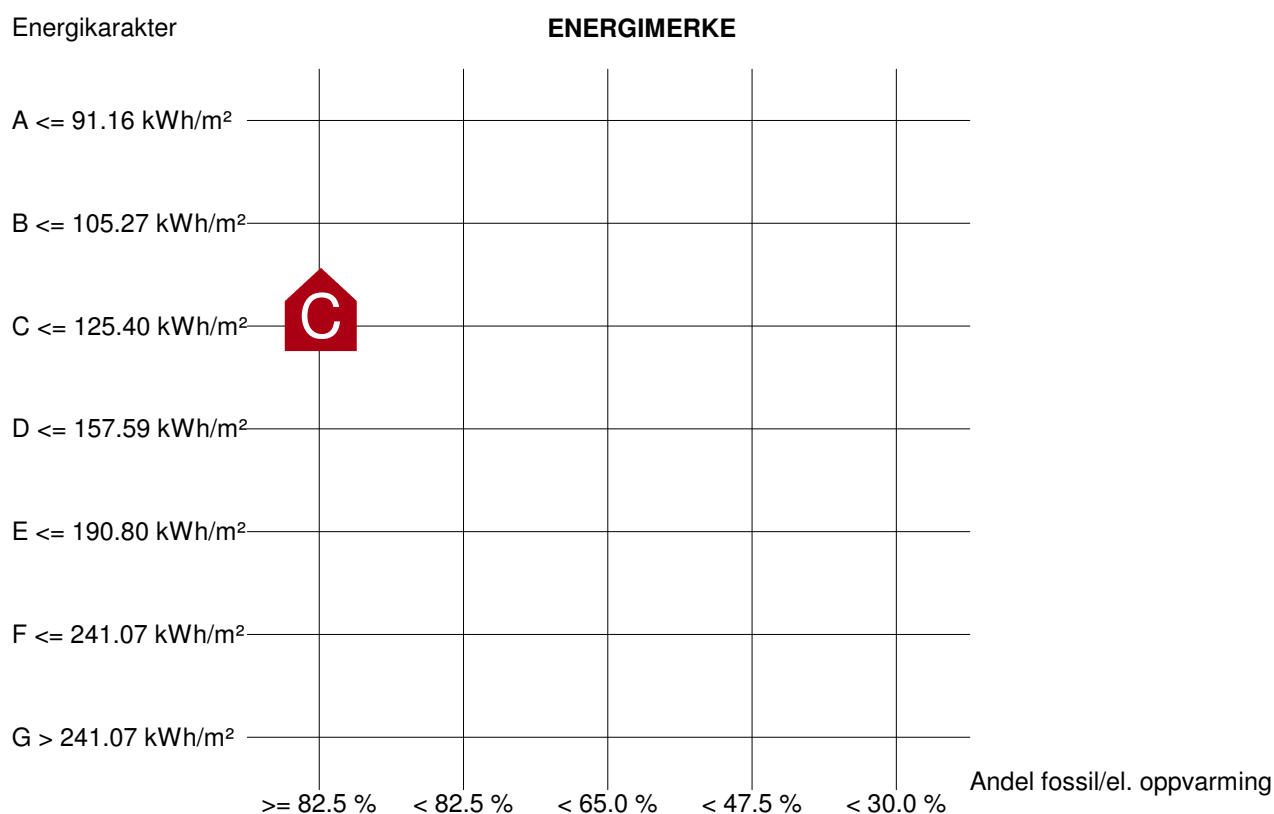
|                     |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                         |



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke 401  
Tid/dato simulering: 18:19 31/3-2025  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: LETE  
Firma: CONPLAN AS  
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi  
Prosjekt: Skeide panorama  
Sone: 401;



Beregnet levert energi normalisert klima:  $116.72 \text{ kWh/m}^2$   
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov:  $100.0 \%$

| Beregnet levert energi       |            |
|------------------------------|------------|
| Beskrivelse                  | Verdi      |
| Energibruk normalisert klima | 117 kWh/m² |
| Energibruk lokalt klima      | 97 kWh/m²  |





# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke 401  
Tid/dato simulering: 18:19 31/3-2025  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: LETE  
Firma: CONPLAN AS  
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi  
Prosjekt: Skeide panorama  
Sone: 401;

| Forventet levert energi |           |
|-------------------------|-----------|
| Beskrivelse             | Verdi     |
| Elektrisitet            | 11369 kWh |
| Olje                    | 0 kWh     |
| Gass                    | 0 kWh     |
| Fjernvarme              | 0 kWh     |
| Biobrensel              | 0 kWh     |
| Annen energivare        | 0 kWh     |
| Total energibruk        | 11369 kWh |

| Dokumentasjon av sentrale inndata (1)              |       |               |
|----------------------------------------------------|-------|---------------|
| Beskrivelse                                        | Verdi | Dokumentasjon |
| Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:               | 62    |               |
| Areal tak [m <sup>2</sup> ]:                       | 97    |               |
| Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:                      | 0     |               |
| Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:     | 26    |               |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:      | 97    |               |
| Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:             | 285   |               |
| U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]           | 0,22  |               |
| U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]                   | 0,14  |               |
| U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]                  | 0,00  |               |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K] | 0,89  |               |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]      | 26,6  |               |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:    | 0,05  |               |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]   | 99    |               |
| Lekkasjetall (n50) [1/h]:                          | 0,58  |               |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:        | 86    |               |



Simuleringsnavn: Energimerke 401  
Tid/dato simulering: 18:19 31/3-2025  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: LETE  
Firma: CONPLAN AS  
Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi  
Prosjekt: Skeide panorama  
Sone: 401;

| 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:                          | 0,88  |               |
| 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:       | 0,49                |               |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:              | 0,20                |               |
| Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V): | 0,91/0,79/1,00/0,60 |               |



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke 401

Tid/dato simulering: 18:19 31/3-2025

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: LETE

Firma: CONPLAN AS

Inndatafil: K:\...\Skeide panorama - Energimerkeberegning.smi

Prosjekt: Skeide panorama

Sone: 401;

| Inndata bygning      |              |
|----------------------|--------------|
| Beskrivelse          | Verdi        |
| Bygningskategori     | Boligblokker |
| Simuleringsansvarlig | LETE         |
| Kommentar            |              |



---

# 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 sameiebrøkens 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 bodar, 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 karm
- 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 tilleggsdeler som reflekterer endringen. Sameierne dekker selv kostnaden med reseksjonering.

## **7. Seksjonseienes 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. Seksjonseienes 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 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 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 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 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 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.

oooOOOooo

Sameiet Skeide Panorama 56/58



Org.nr 933 356 396



---

## 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.



# Sameiet Skeide Panorama 56/58

Org.nr 933 356 396

## 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.

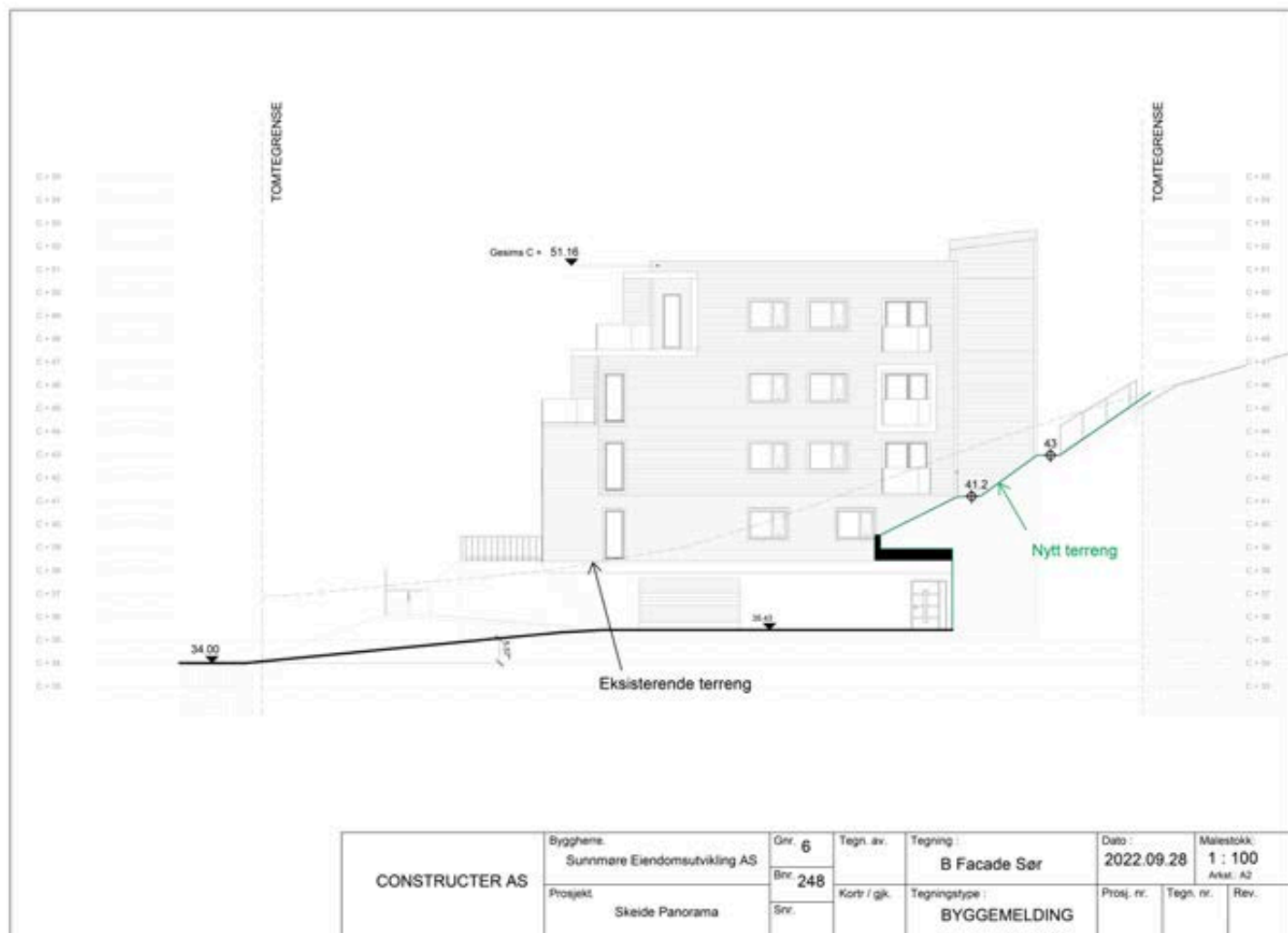
## Brannutrykning

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





|                |                               |          |              |               |            |           |            |  |
|----------------|-------------------------------|----------|--------------|---------------|------------|-----------|------------|--|
| CONSTRUCTER AS | Byggherre:                    | Gnr. 6   | Tegn. av.    | Tegning:      | Dato:      |           | Målestokk: |  |
|                | Sunnmøre Eiendomsutvikling AS | Bnr. 248 |              | B Facade Nord | 2022.09.28 |           | 1 : 100    |  |
|                | Prosjekt:                     | Snr.     | Kortr / gik. | Tegningstype: | Prosj. nr. | Tegn. nr. | Rev.       |  |
|                | Skeide Panorama               |          |              | BYGGEMELDING  |            |           |            |  |



# Ulstein kommune

## Plan- og bygningsavdelinga

## Mellombels bruksløyve

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

Arkivsaksnr.  
22/246

Løpenr.  
25/4060

Vedtaksnr.  
56/25

Dato  
14.03.2025

Type tiltak/bygning  
To bustadblokker

Bygning/del

Blokk B H0402

Bruksareal (BRA)

96 m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

Adresse  
Skeidsbakkane 58

Gardsnr.  
6

Bruksnr.  
248

Festenr.

Seksjonsnr.  
15

Ansvarleg søker  
Conplan As  
Kyrkjegata 10  
6065 Ulsteinvik

Tiltakshavar  
Sunnmøre Eiendomsutvikling As  
c/o Egil Gjerdsbakk Nedre Sørflia 25  
6092 Fosnavåg

### Søknaden

Det er 27.02.2025 motteke søknad om mellombels bruksløyve, datert 27.02.2025. Søknaden gjeld for fem av dei åtte leilegheitene i blokk B. Snr. 10 er ikkje omfatta av denne søknaden, jf. e-post frå ansvarleg søker, datert 13.03.2025.

Det er tidlegare gjeve mellombels bruksløyve for to leilegheiter i denne blokka (snr. 13 og 14).

Det er opplyst om at planlagt dato for søknad om ferdigattest er sett til 01.05.2025. Revidert gjennomføringsplan, datert 27.02.2025 er lagt ved.

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 bruksløyvet.

### Merknader frå tilsynet

1. Det er ikkje montert eldstad.
2. Røykvarsalar og slokkeutstyr er montert og operativt.
3. Det er oppretta eiga brannalarmanlegg (førebels). Nøkkelsafe er difor ikkje sluttmontert/klar.
4. Husnummer er montert på fasade.
5. Kjøkken var ikkje ferdigmontert.
6. Dusjnise har subbelist på dør som hindrar fri tilgang til sluk i dusj.

Det er 13.03.2025 innlevert fotodokumentasjon på at punkt 5 og 6 no er retta.

### Generelle merknader

1. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR). Ta kontakt med SSR for å bestille utstyr.

Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast 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, Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS

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



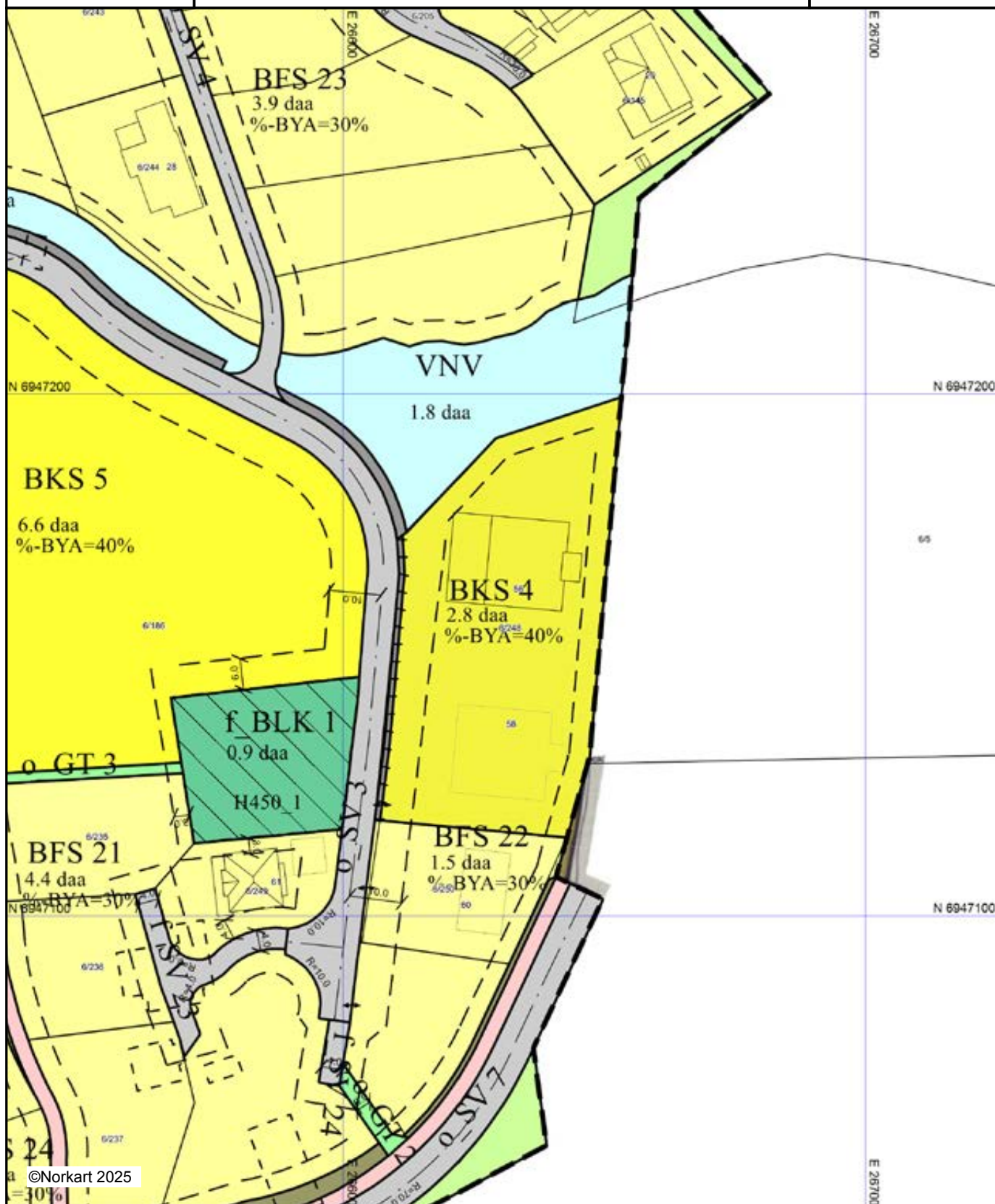
Ulstein kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 6/248/0/9  
Adresse: Skeidsbakkane 58  
Dato: 28.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome 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

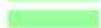
### Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrerte småhus
-  Industri
-  Leikeplass

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

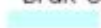
### Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde

### Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.4)

-  Landbruksformål

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.5)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strander

### Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Røkkjefølgekrav grøntstruktur
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

### Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angittomsynsgrense

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing

-  Formålsgrænse

-  Regulert tomtegrænse

-  Byggjegrænse

-  Bygninger som skal fjernast

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Regulert støttemur

-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel

-  Påskrift feltnavn

-  Påskrift areal

-  Påskrift utnytting

-  Påskrift breidde

-  Påskrift radius





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 m<sup>2</sup> skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrense/føremålsgrænse. 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. Ubebygde del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmaende måte. Det skal ikkje førast opp plathallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
5. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m<sup>2</sup>, 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) 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 m<sup>2</sup>.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta 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 bueiningar i kvar. Det kan byggjast terrassehus der terrenghøva 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 einbustadar. 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 frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>. 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 tomtetrekk, 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 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 skjemmande 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 høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløp 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 tilleggssareal 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 skjønn 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 – friskt, 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 frisiktsone.

### **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 installasjonar 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:

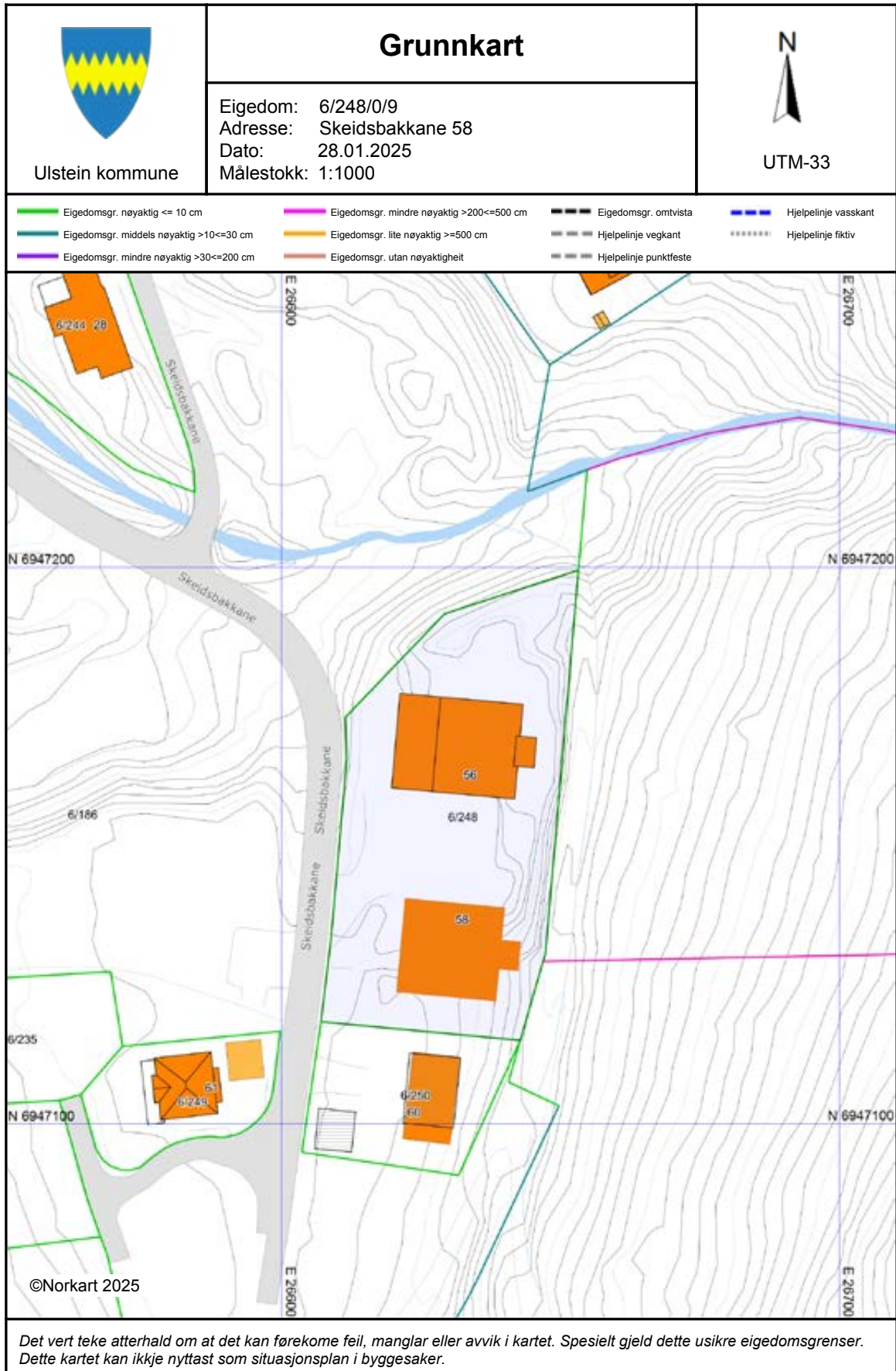
| Byggeområde                                              | Veg som må vere bygd |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| BFS 28 og 29                                             | O_SV 1 og 6          |
| BKS 3                                                    | 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



# Nabolagsprofil

Skeidsbakkane 58 - Nabolaget Ulstein/Osnes nedre - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

|   |                             |                   |
|---|-----------------------------|-------------------|
| 🚌 | Ulstein skule<br>Linje 305  | 9 min 🚶<br>0.6 km |
| ✈ | Ørsta-Volda Lufthavn Hovden | 31 min 🚗          |
| ✈ | Ålesund Lufthavn, Vigra     | 1 t 38 min 🚗      |

## Skoler

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Ulstein skule (1-7 kl.)<br>89 elever, 9 klasser           | 12 min 🚶<br>0.9 km  |
| Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)<br>443 elever, 20 klasser | 5 min 🚗<br>2.3 km   |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)<br>357 elever, 25 klasser | 5 min 🚗<br>2.5 km   |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever                  | 8 min 🚗<br>4.8 km   |
| Herøy vidaregåande skule<br>301 elever                    | 32 min 🚗<br>30.3 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

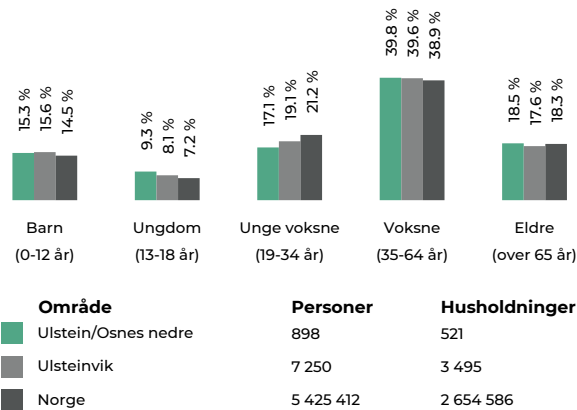
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Almejordet barnehage (0-5 år)<br>61 barn | 21 min 🚶<br>1.6 km |
| Sætra barnehage (0-5 år)<br>44 barn      | 6 min 🚗<br>2.9 km  |
| Vikemarka barnehage (0-5 år)<br>63 barn  | 7 min 🚗<br>3.4 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Coop Mega Ulsteinvik<br>Post i butikk, PostNord | 4 min 🚗<br>2.3 km |
| Kiwi Ulsteinvik                                 | 5 min 🚗           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Gateparkering

Lett 88/100

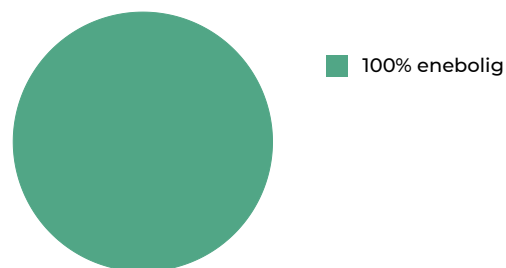
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ⚽ Ballbinge Ulstein skule        | 11 min 🚶 |
| Ballspill                        | 0.9 km   |
| ⚽ Ulsteinvik skole               | 5 min 🚶  |
| Aktivitetshall, fotball          | 2.5 km   |
| 🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum  | 5 min 🚶  |
| 🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite | 9 min 🚶  |

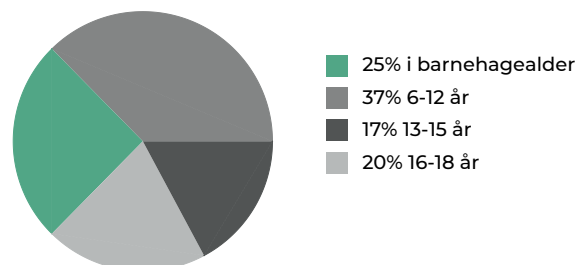
## Boligmasse



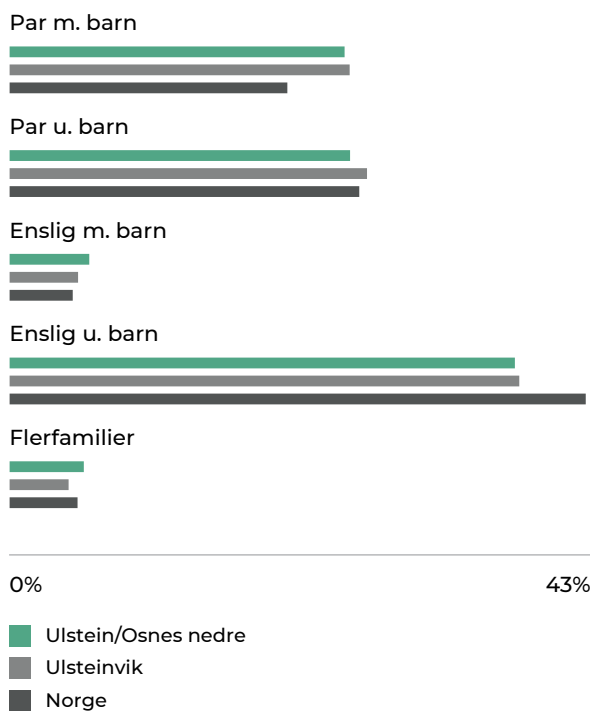
## Varer/Tjenester

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 🏠 Blåhuset         | 5 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Ulstein | 4 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



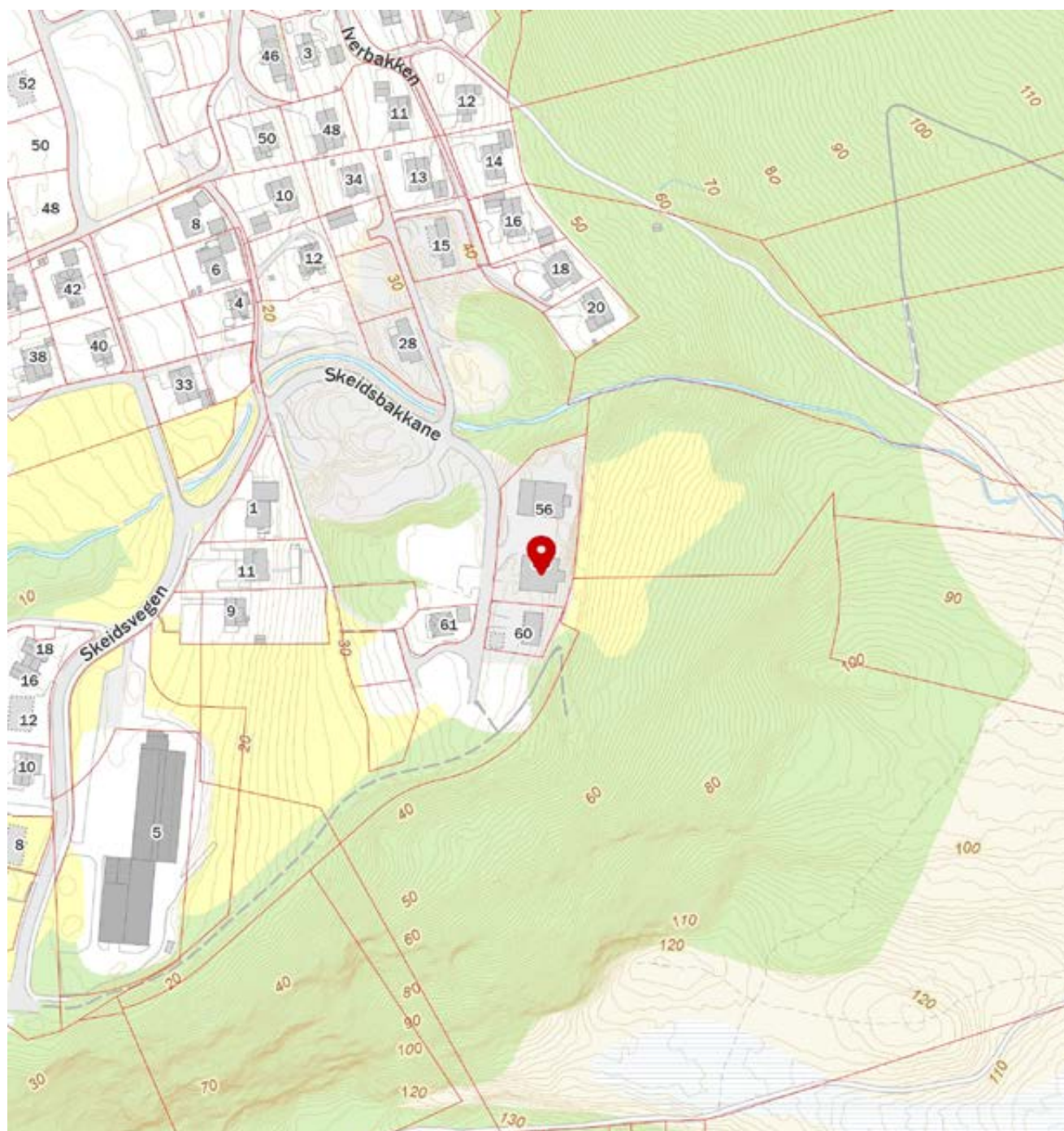
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





[illegible]



# NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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 esignatur, 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt 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 for-behold. 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0024/25

Adresse: Skeidsbakkane 58 – Seksjon 15, 6065  
ULSTEINVIK, gnr. 6, bnr. 248, snr. 15 i Ulstein  
kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.04.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)