

# Osnesbrunene 26

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 2 490 000,- Boligtype Tomter - bolig  
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



# Osnesbrunene 26

**ULSTEINVIK - Spektakulær boligtomt sentralt i  
Ulsteinvik | Tomten er byggeklar | Fantastisk  
utsikt | Tilknytt kommunalt nett**

Adresse	Osnesbrunene 26 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 63 250,-
Totalpris	Kr 2 553 250,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig
Byggeår	2021
Soverom	0

Velkommen til Osnesbrunene 26!

En virkelig spektakulær boligtomt som ligger høyt i terrenget med fantastiske utsiktsforhold. Tomten har en fin plassering som nest innerst i blindvei. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område sentralt i Ulsteinvik med spredt boligbebyggelse. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder, skøyteis og gapahuk i Bugarden. Det er også kort vei til skoler, barnehager og Ulsteinvik sentrum.

Tomten er byggeklar. Alt av grunnarbeider er utført inkl. masseutskiftning, terrassering, murer og sikring, kommunal tilknytting, strøm og drenering. Alle kommunale gebyrer er betalt. Det foreligger rammetillatelse for oppføring av enebolig med utleiedel på 3 etasjer og et totalt bruksareal på 377 kvm.

Velkommen!

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



### Martin Mork Kleppe

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	6
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	16
Budgivning	44

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:**

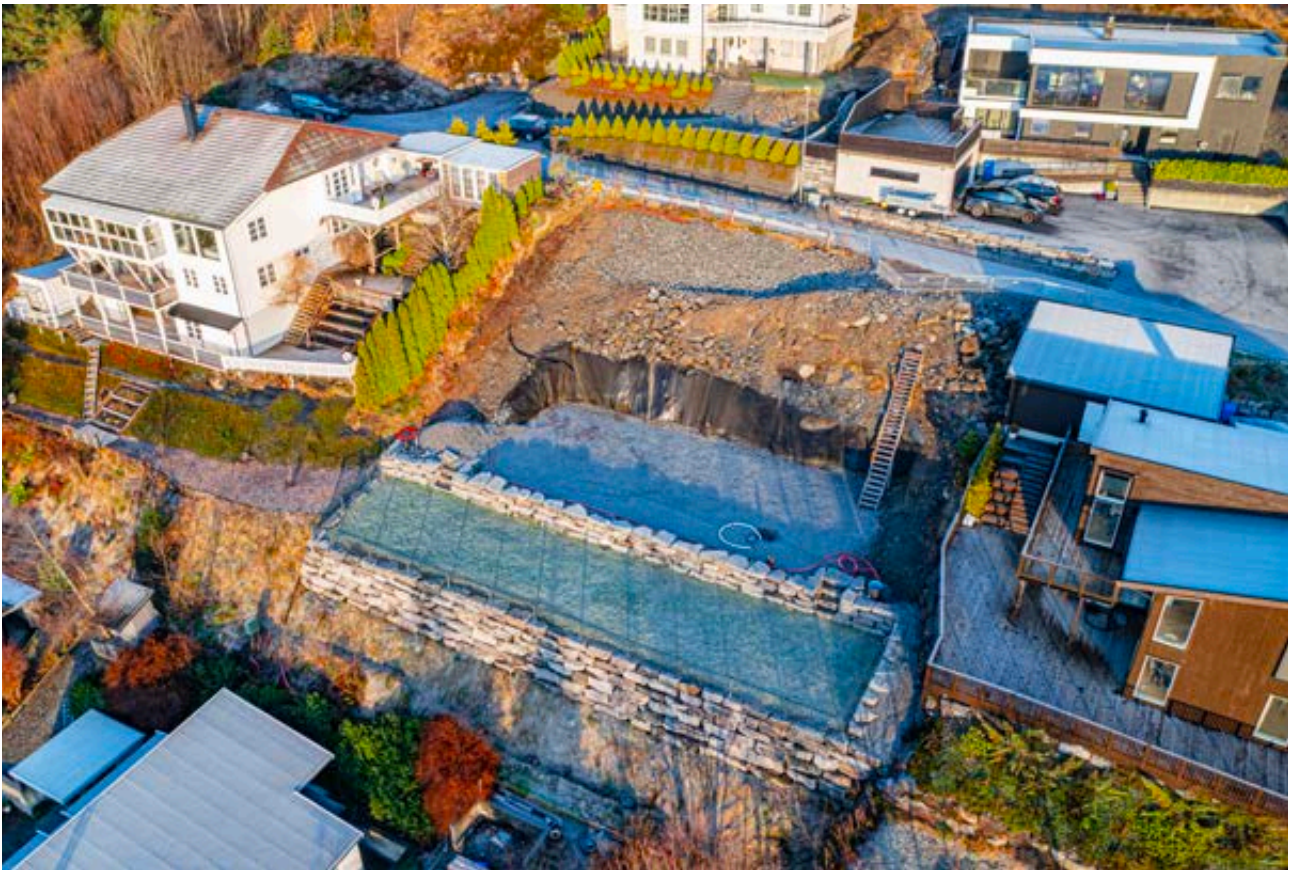
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Osnesbrunene i Ulsteinvik. Et rolig og barnevennlig område med umiddelbar nærhet til flotte turstier, lekeplass, skøyteis og gapahuk i Bugardsmyra. Det er også gangavstand til barnehager, skoler og Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole..

## ADKOMST

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Fra Ulsteinvik sentrum kjører du langs Sjøgata før du tar av opp Vikemyra. Fortsett deretter til venstre inn på Gjerdegata. Ta så til høyre opp Skulevegen og følg denne helt til Vikebakkvegen. Fortsett rett frem i 600 meter, ta deretter til venstre, og sving til høyre mot Osnesbrunene. Følg veien helt til enden.





# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Osnesbrunene 26, 6065 ULSTEINVIK

### OPPDRAGSNUMMER

3-0224/24

### SELGER

Jan-Lennart Urke

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 691,  
i Ulstein kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Tomter - bolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### TOMT

Eiettomt på 841 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvestvendt tomt grensende mot kommunal vei. Eiendommen har støttemurer i hage med tilhørende permanent gjerde for sikring av eiendommen. Videre har eiendommen ferdig opparbeidet grunn til betongarbeider for bolig, samt opparbeidet hage. Tomten har svært god utsikt og normalt gode solforhold.

### BYGGEÅR

2021

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Osnesbakkane datert 30.10.1980 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse.

### FØRESEGNEN TIL REGULERINGSPLAN FOR OSNESBAKKANE

§6 BFS1

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Grad av utnytting er sett til maks 30 % BYA.

Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For kvar buening skal det etablerast to biloppstillingsplassar, der minst éin skal kunne vere overdekt.

Garasje skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplegg) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon ved bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.

Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå eigedomsgrænse mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i byte.

Garasje med port mot tilkomstveg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyrringa ligg parallelt med tilkomstvegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.

Det skal etablerast parkeringsplassar i nordaustre hjørne av tomta. Desse må ikkje opparbeidast slik at dei treng tilkomst over gnr. 7, bnr.112 og er til hinder for denne eiendomen. Dei skal vere på same eller tilnærma likt nivå som dagens innkøyrsløp.

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente planer for utbygging av tomten. Kommunen har gitt igangsettingstillatelse på grunnarbeid. Dette arbeidet er i dag ferdigstilt og tomten er klar for støping av murer. Videre er det gitt rammeløyve for oppføring av enebolig med utleiedel på tre etasjer og et totalt bruksareal på 377 kvm. Rammeløyvet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Slik tomten er utgravd i dag må plan for 1 etg. justeres noe. Tomten er utgravd for kjeller etg. med 7-8

meters dybde i følge selger.

Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan på antall etasjer. kommunen skriver følgende om dispensasjonen:

Dispensasjon (pbl § 19-2)

Teknisk utval har i vedtak 30/20, datert 16.04.2020, gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for etasjetalet. Det vart sett følgjande vilkår for dispensasjonen:

- a. Byggetomta skal til ein kvar tid vere tilstrekkeleg sikra, jf. også pbl § 28-2. Dette gjeld særskilt i høve sikring mot steinsprang mot naboeigedomar. Sikringsplan som syner dette skal seinast innleverast i lag med søknaden om igangsettingsløyve.
- b. For å unngå skade på naboeigedomar skal all muring og terrengoppfylling skje på fast og stabil grunn.
- c. Det må etablerast avskjeringsgrøft i nedre del av eigedomen, og overvatn skal leiast inn på kommunalt nett. Teknisk plan som syner dette må seinast innleverast i lag med søknaden om igangsettingsløyve.

Merk at kjøper ikke er forpliktet til å forholde seg tidligere eiers planer for tomten. Men, kjøper vil få tilgang til byggesak, tegninger o.l om ønskelig.

Merk at meglerforetaket selger tomten, ikke et byggeprosjekt. Overføring av byggesak, tegninger o.l må gjøres direkte mellom partene.

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett for vann og avløp via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter er betalt. Tilkomst direkte fra offentlig vei.

Det er også lagt strøm til tomten.

#### **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.

#### **AREALER ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 490 000,-

#### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen pr. idag. Det må påregnes oppstart av kommunale gebyr for eiendommen, ved bebyggelse. Det er i hovedsak vann, avløp og feiing/tilsyn som vil komme av kommunale gebyrer.

Renovasjonskostnader vil påløpe ihht. gebyrsatser gitt fra SSR for type bolig og abonnement med bebyggelse av tomten. standard husholdningsabonnement for enebolig per 2024, er 4 989 og fordeles på 3 terminer.

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Det er ikke kalkulert eiendomsskatt på eiendommen per dags dato.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 520 000,- som primærbolig for 2023

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

#### **OMKOSTNINGER**

2 490 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

62 250 Dokumentavgift

500 Tinglysing skjøte

500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
63 250 Omkostninger totalt

77 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 553 250 Totalpris. inkl. omkostninger

2 567 850 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
2 570 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

• 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:

13.01.1998 - Dokumentnr: 388 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1516 Gnr:7 Bnr:3

#### GRUNNBOKSDATO

19.12.2024

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Eiendommen er i dag byggeklar for bolig, da det er utført alt grunnarbeid med masseutskiftning, støttemurer i hage med tilhørende permanent gjerde for sikring av eiendommen. Utført teknisk anlegg for vann og avløp, samt montert skap for byggestrøm. Selger har betalt alle kommunale gebyr for tilkobling av vann og avløp, samt saksbehandlingsgebyr for rammesøknad av godkjent bolig. Dokumentasjon kan fremlegges. Eiendommen har ferdig opparbeidet grunn til betongarbeider for bolig, samt

opparbeidet hage med tilhørende robotklipper som følger med salget.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.12.2024

#### 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.	30 000,00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke bolig	kr.	16 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### 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 bygnings sakkyndig 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.

## KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

## 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 deknings salg 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.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## OSNESBRUNENE 26

- Egenerklærings skjema
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Grunnkart



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0224/24	
Selger 1 navn	
Jan-Lennart Urke	
Gateadresse	
Osnesbrunene 26	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 3-0224/24

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 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

Beskrivelse

Det er godkjent bolig med 3 etg. igjennom dispensasjonssøknad. Det betyr evt. endringer må søkes endringsmelding for eller ny dispensasjonssøknad om det er betydlige endringer som skal utføres.

## Tilleggskommentar

Eiendommen er i dag byggeklar for bolig, da det er utført alt grunnarbeid med masseutskifting, støttemurer i hage med tilhørende permanent gjerde for sikring av eiendommen. Utført teknisk anlegg for vann og avløp, samt montert skap for byggestrøm. Selger har betalt alle kommunale gebyr for tilkobling av vann og avløp, samt saksbehandlingsgebyr for rammesøknad av godkjent bolig. Dokumentasjon kan fremlegges. Eiendommen har ferdig opparbeidet grunn til betongarbeider for bolig, samt opparbeidet hage med tilhørende robotklipper som følger salget.

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 egenerklæringskjemaet 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Ulstein kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 7/691  
Adresse: Osnesbrunene 26  
Dato: 09.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33






©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål


### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Annafriområde



### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel


### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)









-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrans
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/ avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Ulstein kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 7/691  
Adresse: Osnesbrunene 26  
Dato: 09.12.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

### Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL)


 LNF-areal - noverande


### Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare


 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv


 H550-Angittomsynsone - omsyn landskap

 H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturemiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde


### Linje- og punktsymbol (PBL2008)


 Faresonegrense


 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense


### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Grense for arealformål


 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

 Tilkomstveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - framtidig

 Abc: Kommune(del)plan - påskrift



# ULSTEIN KOMMUNE

## FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### BRUNENE

PlanID: 19920002

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekome avvik. Ved avvik er det den originale papirplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

#### § 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense . Innanfor plangrensa er arealet regulert til desse formåla:

1. Byggjeområde
  - frittliggjande bustader
  - bustadområde med tettare utnytting
2. Offentlege trafikkområde
  - køyreveg
3. Friområde
  - park, turveg, leik
4. Fellesområde
  - felles avkøyrsløp
  - felles leikeplass
5. Spesialområde; Friluftsområde

#### § 2

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova. Det er ikkje tillate ved private servituttar å oprette forhold som strid mot desse føresegnene.

#### § 3

Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsrådet tillate unnatak frå desse føresegnene innanfor reglane i plan- og bygningslova.

#### **Fellesføresegner**

#### § 4

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegransene. Bygningsrådet kan likevel tillate garasjer plassert nærare vegen. Når garasjeutkøyringa er vinkelrett på vegen skal avstanden frå regulert vegområde/fellesavkøyrsløp til garasje vere minst 5 meter. Når utkøyringa skjer parallelt med vegen skal avstanden vere minst 2 meter.



## § 5

Støttemurar skal vere så låge som råd og i størst mogleg grad utførast i naturstein. Murar mot offentleg veg skal byggjemeldast.

## § 6

Avkøyrsløse til offentleg veg eller felles trafikkområde skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Plassering skal vere i samsvar med situasjonsplan godkjend av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at avkøyrsløse til offentleg veg skal vere felles for to eigedomar der tilhøva ligg tilrette for det.

## § 7

Tre skal i størst mogleg grad bevarast.

### **1. Byggjeområde Område for frittliggjande bustader**

## § 8

Bustadene kan oppførast med inntil 2 etasjar, rekna etter byggjeforskriftene. Mønehøgda på bygningane nord for tilkomstvegen kan likevel ikkje kome høgare enn maksimalt 9,5 meter over vegnivået vinkelrett ut frå midtpunktet av fasaden mot vegen.

## § 9

For kvar tomt skal det avsetjast garasje plass for minst ein bil og i tillegg minst ein biloppstillingsplass for kvar bustadeining.

## § 10

Samla grunnflate for bustadhus og garasje (BYA) skal vere 10 – 30% av tomte sitt nettoareal.

### **Område for tettare utnytting (B2)**

## § 11

Områda skal nyttast til terrasse- eller rekkjehus. Frådeling og utbygging kan berre skje etter samla utbyggingsplan for heile området. Planen, som skal syne bustadhus, garasjer, leikeareal, tilkomst/avkøyrsløse og eventuelle støttemurar skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan stille krav om samstundes ferdiggjering av ulike anlegg etter planen.

## § 12

Det kan oppførast hus i inntil 2 etasjar, rekna etter byggjeforeskriftene. Mønehøgda på bygningane nord for tilkomstvegen kan likevel ikkje kome høgare enn maksimalt 9,5 meter over vegnivået vinkelrett ut frå midtpunktet på fasaden mot vegen.

## § 13

For kvar bustadeining skal det avsetjast garasje plass for minst ein bil og i tillegg minst ein biloppstillingsplass.

## § 14

Samla grunnflate for bustadhus og garasje må ikkje overstige 40% av det regulerte området sitt nettoareal.

## **2. Offentlege trafikkområde**

Vegar som er regulerte til offentlege trafikkområde skal byggjast etter bygningsrådet sine krav m.o.t. bereevne, skråningar, dekketype, drenering m.m.

## **3. Friområde**

### § 15

Områda skal nyttast til leik og rekreasjon.

Fjerning av tre eller eventuell opparbeiding (graving, fylling m.m.) skal berre skje etter planar som bygningsrådet har godkjent.

### § 16

Det er ikkje tillate å oppføre bygningar i området som ikkje er knytt til bruken av områda som friområde.

## **4. Fellesområde**

### **Felles parkeringsareal**

### § 17

Det innlagte parkeringsarealet er felles for alle bustadomtene i området og skal kunne nyttast fritt av ålmenta.

### **Felles leikeareal**

### § 18

Felles leikeareal skal vere felles for bustadomtene på begge sider av bustadvegen som går gjennom området.

### § 19

I kvart område kan det oppførast ei bygning for bruk av området til leikeplass. Grunnflata skal likevel ikkje vere over 20 m<sup>2</sup> og mønehøgde ikkje over 3 m.

Ulsteinvik 23.12.92



# ULSTEIN KOMMUNE

## FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### OSNESBAKKANE

PlanID: 19800002

Stadfesta i Molde, 30.10.80 sist revidert 16.05.2024

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekome avvik. Ved avvik er det den originale papiplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

#### § 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei jevne byggelinjer og i samsvar med §70, nr. 2 i bygningslova.

#### § 2

##### **Område for bustader, svak utnytting**

- a) Frittliggande bustadhus skal oppførast i ein etasje. Når tilhøva ligg til rette for det, kan bygningsrådet tillate oppført bustadhus i to etasjar. Gesimshøgde og mønehøgde skal godkjennast av bygningsrådet innanfor rammene av bygningslova §72.
- b) For kvart husvære skal det avsetjast garasje plass for ein bil og biloppstillingsplass for ein bil.

Garasje skal helst byggast saman med bustadhuset. Bygningsrådet kan likevel gje løyve til frittliggande garasje. Garasjen kan ikkje plasserast nærare tomtegrense mot veg enn 5 meter når garasjen er plassert vinkelrett mot vegen og ikkje nærare tomtegrense mot veg enn 3 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for bustadhus skal også syne plassering av eventuell frittliggande garasje.

#### § 3

##### **Område for offentlege bygningar**

Området kan berre nyttast som tomt for transformatoriosk. Nybygg må tilpassast veglova sine krav til sikt.

#### § 4

##### **Felles leikeplass**

Felles leikeområde i vestre del av planområdet skal høyre til dei tomtene som skal nytte tilgrensande fellestilkomsveg.

#### § 5

##### **Fellesføresegner**

- a) Ved handsaming av byggemeldingar skal bygningsrådet sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialhandsaming, og at bygningar i same byggefelt får ei einskapeleg

og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel og materialbruk. Farge på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

- b) Inga tomt kan bebyggast før det ligg føre tomtedeling for vedkommande husgruppe/område, godkjent av bygningsrådet.
- c) Utforming høgde og farge på gjerde mot offentleg veg skal godkjennast av bygningsrådet. Høge støttemurar må ein unngå. Eventuelle murar bør oppførast som låge tørrmurar.
- d) Eksisterande vegetasjon bør bevarast så langt råd er. Inga tomt må beplantast med tre eller busker som kan vere sjenerande for avkøyrsløse til offentleg veg.
- e) Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere oversiktlege og mest mogleg trafikksikre.
- f) Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gje løyve til unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor bygningslova og byggeforskriftene for Ulstein kommune.

Stadfesta i Molde, 30.10.80

Tillegg til føresegnene – TU sak PS xx/24 datert 16.05.2024:

## § 6 BFS1

Området er regulert til frittliggande småhusbebyggelse.

Grad av utnytting er sett til maks 30 % BYA.

Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For kvar buening skal det etablerast to biloppstillingsplassar, der minst éin skal kunne vere overdekt.

Garasje skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplegg) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon ved bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.

Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i byte.

Garasje med port mot tilkomstveg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med tilkomstvegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.

Det skal etablerast parkeringsplassar i nordaustre hjørne av tomta. Desse må ikkje opparbeidast slik at dei treng tilkomst over gnr. 7, bnr.112 og er til hinder for denne eigedomen. Dei skal vere på same eller tilnærma likt nivå som dagens innkøyrsløse.

## § 7 BKS1

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Innanfor BKS1 kan det førast opp éin tomannsbustad.

Grad av utnytting er sett til maks 40 % BYA.

Bustaden skal byggast med flatt tak, og kan ha gesimshøgde inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For kvar buening skal det etablerast to biloppstillingsplassar, der minst éin skal vere overdekt.

§ 8

#### **Rekkefølgekrav**

Ny parkeringsplass i nordaustre hjørne på BFS1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak på BKS1.





Ulstein kommune

# Grunnkart

Eigedom: 7/691  
Adresse: Osnesbrunene 26  
Dato: 09.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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



**ULSTEIN KOMMUNE**  
**Plan- og bygningsavdelinga**

J. Moldskred AS  
Bjørndalvegen 7B  
6065 ULSTEINVIK

Arkivsaknr. - journalnr.  
19/16796 - 20/6064

Vedtaksnr.  
TU DS- 106/20

Sakshandsamar  
Arild Støylen

Dato  
20.04.2020

<b>Type tiltak/ bygning</b> Bustadhus med utleigedel og integrert garasje				
<b>Byggestad</b> Osnesbrunene 26	<b>Gardsnr.</b> 7	<b>Bruksnr.</b> 691	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarleg søker</b> J. Moldskred AS Bjørndalvegen 7B 6065 ULSTEINVIK	<b>Tiltakshavar</b> Jan Lennart Urke Osnesbakken 14 6065 ULSTEINVIK			

## Rammeløyve

### Delegert vedtak – kommunalsjef teknisk

- A. Plan- og bygningsavdelinga gir rammeløyve for omsøkt tiltak - *Bustadhus med utleigedel og integrert garasje* i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-4.
- B. Følgande dokument, innregistrert 02.04.2020 ligg til grunn for godkjenninga:
1. Situasjonsplan, udatert.
  2. Plan- og fasadeteikningar, daterte 01.04.2020.
  3. Snitteikningar, udaterte.
- C. Ny avkøyrsløse frå kommunal veg, som vist på situasjonsplan innregistrert 02.04.2020, vert godkjent i samsvar med veglova §§ 40-43.

Løyve vert gjeve på følgande vilkår:

1. Avkøyrsla til offentleg veg skal ha frisisone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen. Fartsnivå 40 km/t er lagt til grunn for dette kravet. Siktsona skal ikkje ha murar eller andre hinder for fri sikt med større høgde enn 0,5 meter over vegbana.
2. Avkøyrsla skal utformast i tråd med § 4.2 i føresegnene til kommuneplanen. Teknisk etat minner om at stigningstilhøva for avkøyrsla skal ikkje ha større stigning/fall enn 1:8, med utflating på 1:25 dei siste 5 m mot kommunal veg. Prinsippskisse for utforming av avkøyrslar kan fåast ved å ta kontakt med kommunen.



D. Det vert sett følgjande vilkår i saka:

1. Vilkåra teknisk utval sette i vedtak 30/20, møtedato 16.04.2020, skal oppfyllest.
2. Eigedommen skal knytast til offentleg vassforsyning og godkjent avløp i samsvar med godkjent teknisk plan for området. Tilknyttinga til vatn og avløp må på førehand avklarast med driftsavdelinga på teknisk etat.
3. Tiltakshavar må sjølv koste framføring av vass- og avløpsleidning frå bygget til planlagt tilknytingspunkt til kommunalt nett.
4. Tiltakshavar må sjølv koste eventuelle omleggingar av kommunalt VA-anlegg dersom tiltaket kjem i konflikt med dette.
5. Det skal opparbeidast minst 2 biloppstillingsplassar for kvar bueining der minst ein av desse skal kunne vere overdekt, jf. reguleringsføresegnene og kommuneplanen § 4.3.2.
6. Tiltaket må stikkast ut (plasserast i terrenget) av kvalifisert personell.
7. Ingen delar av støttemur eller fundament skal plasserast utanfor eiga tomt om ikkje anna er avtala. Dersom muren skal oppførast mot veg skal ingen delar av mur eller fundament plasserast ut på regulert vegområde.
8. Støttemurar må sikrast dersom nivåforskjellen er å sjå på som ein fare for at fallskader kan skje, jf. teknisk forskrift (TEK) § 8-4, 3. ledd.
9. Bygningen skal plasserast i høgde med lågaste golv på kote 77,95 ± 0,2 m.
10. Avfallsplan og miljøsaneringsplan jf. TEK §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeidast då tiltaket omfattar oppføring av bygg med bruksareal (BRA) >300 m<sup>2</sup>.
11. Sluttrapport med dokumentasjon på faktisk disponering av avfall, fordelt på ulike avfallstypar og mengde, skal utarbeidast når arbeidet er ferdig, jf. TEK § 9-9, og vedleggast søknaden om ferdigattest, jf. SAK § 8-1.
12. Gebyr for sakshandsaming må betalast innan forfall.

E. Før igangsettingsløyve kan gjevast må det i lag med søknaden innleverast følgjande:

1. Erklæring om ansvarsrett innanfor alle nye fagområde.
2. Revidert gjennomføringsplan, jf. SAK § 5-3.
3. Sikringsplan og teknisk plan, jf. vilkår 1 a) og c) for dispensasjonen.

*Dette løyvet og dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen*

### Om søknaden og tiltaket

Det er søkt om rammeløyve for tiltak - *Bustadhus med utleigedel og integrert garasje*. Støttemurar mot sør er også inkludert i søknaden.

Søknaden er datert 11.03.2020 og innregistrert 12.03.2020. Saka var komplett for handsaming den 16.04.2020 då dispensasjonssøknaden vart handsama og avgjort.

### Gjeldande plangrunnlag, høgder og grad av utnytting

Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan «Osnesbrunene» med planID 19920002 regulert til bustad.

Gesimshøgde er opplyst til å vere 6,45 m målt i forhold til planert terreng, men planens høgdeavgrensing er fastsett i etasjetalet. Då prosjektet er over tre etasjar og reguleringsføresegnene tilseier maksimalt to etasjar, er det søkt om dispensasjon for dette.

Grad av utnytting (BYA) er oppgjeve til å vere 23,3 %. Planens krav er maks 30 %.

Grunna etasjetalet er tiltaket såleis vurdert til å ikkje å vere i samsvar med plan.

### Dispensasjon (pbl § 19-2)

Teknisk utval har i vedtak 30/20, datert 16.04.2020, gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for etasjetalet. Det vart sett følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Byggetomta skal til ein kvar tid vere tilstrekkeleg sikra, jf. også pbl § 28-2. Dette gjeld særskilt i høve sikring mot steinsprang mot naboeigedomar. Sikringsplan som syner dette skal seinast innleverast i lag med søknaden om igangsettingsløyve.
- For å unngå skade på naboeigedomar skal all muring og terrengoppfylling skje på fast og stabil grunn.
- Det må etablerast avskjeringsgrøft i nedre del av eigedomen, og overvatn skal leiiast inn på kommunalt nett. Teknisk plan som syner dette må seinast innleverast i lag med søknaden om igangsettingsløyve.

### Nabovarsling (pbl § 21-3)

Tiltaket er nabovarsla, sist datert 10.03.2020. Der ligg føre merknadar til tiltaket. Desse er utgreia og handsama i teknisk utval sak 30/20.

### Ansvar og kontrollomfang (pbl § 23-1 og SAK kap. 9, 12 og 14)

Følgande føretak har erklært ansvarsrett i samband med denne saka:

Foretak og organisasjonsnr.	Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriving av ansvarsområdet (arbeid)	Tiltaks-klasse
J. Moldskred AS 995 022 516	SØK, PRO,	Arkitektur og byggteknikk	1
Moldskred AS 943 906 270	KONT	Uavhengig kontroll av våtrom og lufttettheit	1

### Obligatorisk krav om uavhengig kontroll (pbl § 23-1 og SAK § 14-2)

Det er eit obligatorisk krav om uavhengig kontroll av lufttettheit og fuktsikring av våtrom i tiltaksklasse 1.

### Gjennomføringsplan (SAK § 5-3)

Det er innlevert gjennomføringsplan, datert 11.03.2020.

## Tiltakets areal og bygningsopplysningar som vert ført i matrikkelen

		Ny del / Nytt bygg
Utbygd areal (BYA) / % BYA *		196 m <sup>2</sup> / 23,31 % *
Tal bueining/brukseiningar		2
Tal rom / bad / wc		6 / 4 / 5
Tal etasjar		3
Fordeling av bruksareal (BRA) pr. etasje	H03	-
	H02	91 m <sup>2</sup>
	H01	143 m <sup>2</sup>
	U01	143 m <sup>2</sup>
Sum BRA for bygningen		377 m <sup>2</sup>
Av dette utgjer garasjedelen		36,5 m <sup>2</sup>

		BRA	Tal rom	Tal bad/wc
Fordeling pr. bueing/brukseining	U0101	71	1	1/1
	H0201	306	5	3/4
	H0201	-	-	-
	H0202	-	-	-

\* Påkravde biloppstillingsplassar er inkludert i BYA

### Utforming av tiltaket og visuelle kvalitetar (pbl §§ 29-1 til 29-3)

Tiltaket er vurdert til å ha ei tilfredsstillande estetisk utforming, både i seg sjølv og i høve omgjevnadane.

### Sikkerheit mot naturpåkjenningar (pbl § 28-1)

Det er opplyst at bygningen ikkje skal plasserast i område med fare for flaum, skred eller der andre natur- og miljøtilhøve vil kunne utgjere fare for tiltaket.

### Plassering av tiltak (pbl § 29-4)

Bygningen skal plasserast med lågaste ferdig golv på kote 77,95 m ± 0,2 m. Bygningens plassering er vurdert som tilfredsstillande.

### Støttemurar, plassering og sikring

Ingen delar av støttemur eller fundament skal plasserast utanfor eiga tomt om ikkje anna er avtala. Dersom mur skal oppførast mot veg skal ingen delar av mur eller fundament plasserast ut på regulert vegområde. Oppmålingsavdelinga skal då kontaktast på tlf. 70 01 76 00 for kostnadsfri utstikking.

Uteoppholdsareal skal vere sikkert for alle aldersgrupper. Støttemurar må sikrast dersom nivåforskjellen er å sjå på som ein fare for at fallskader kan skje, jf. TEK § 8-4, 3. ledd. Det er ikkje opplyst eller vist på teikning/kart om støttemuren skal ha sikring på topp mur.

Vi gjer også merksam på siktkrava i samband med avkøyrsla. Avkøyrsla til offentleg veg skal ha frisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen. Fartsnivå 40 km/t er lagt til grunn for dette kravet. Siktsona skal ikkje ha murar eller andre hinder for fri sikt med større høgde enn 0,5 meter over vegbanen.

**Tilkomst og parkering (veglova §§ 40-43 og pbl §§ 27-4 og 28-7)**

Eigedomen skal ha tilkomst til kommunal veg. Avkøyrsløyve vert gjeve på vilkår.

Det skal opparbeidast minst 2 biloppstillingsplassar for kvar bueining der minst ein av desse skal kunne vere overdekt, jf. reguleringsføresegnene og kommunens parkeringsvedtekter.

**Vassforsyning og avløp (pbl §§ 27-1 og 27-2)**

Eigedomen skal knytast til offentleg vassforsyning og avløpsanlegg.

Grunnlaget for utrekning av dei kommunale tilknytings- og årsavgiftene, jf. forskrift om vass- og avløpsgebyr for Ulstein kommune og gebyrregulativet for vatn og avløp, vil verte 377 m<sup>2</sup> BRA. Garasjeareal er ikkje medrekna i høve dette.

**Avfallsplan (pbl § 21-10 og TEK §§ 9-6, 9-7 og 9-9)**

Avfallsplan må utarbeidast ettersom dette gjeld oppføring av bygg med bruksareal (BRA) >300 m<sup>2</sup>. Avfallsplan skal ikkje sendast inn til kommunen, men inngå i prosjekteringsgrunnlaget og må kunne visast fram ved eit eventuelt tilsyn. Ved søknad om ferdigattest skal dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet (sluttrapport) leggst ved.

**Sakshandsamingsgebyr <sup>1)</sup>**

Bustadhus	kr	15 800
Tillegg for bueining nr. 2	kr	7 200
Dispensasjon, handsama politisk	kr	5 600
<hr/>		
Sum sakshandsamingsgebyr	kr	28 600

<sup>1)</sup> Faktura vert ettersendt. Det vert vidare gjeve eitt gebyr for kvart igangsettingsløyve

**Klagerett**

Vedtaket kan påklagast. Fristen for å klage er tre veker etter de har mottatt dette vedtaket. Sjå meir informasjon på kommunen sine heimesider: [Lenke til side om klagerett](#).

Med helsing

Anita Sundnes  
leiar plan- og bygningsavdelinga

Arild Støylen  
ingeniør byggesak/miljøvern

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur*

Vedlegg  
Situasjonsplan  
Fasade nord og vest  
Fasade sør og aust  
Planteikningar  
Profilar og snitteikning

Mottakar  
Jan Lennart Urke

Osnesbakken 14

6065

ULSTEINVIK



## 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 forventinger 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 bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 tilfredsstillende 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# 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: 3-0224/24

Adresse: Osnesbrunene 26, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr.  
691 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.12.2024

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/)