

# Høddvollvegen 31

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 1 690 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 43/48 kvm Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



# Høddvollvegen 31

**ULSTEINVIK - Pen og praktisk 2-roms leilighet på Høddvoll | Heis | Vannboren varme | Flott utsikt**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse         | Høddvollvegen 31<br>6065 ULSTEINVIK |
| Prisantydning   | Kr 1 690 000,-                      |
| Omkostninger    | Kr 43 340,-                         |
| Totalpris       | Kr 1 733 340,-                      |
| Fellesutgifter  | Kr 1 500,-                          |
| BRA-i/BRA Total | 43/48 m²                            |
| Eierform        | Eierseksjon                         |
| Boligtype       | Eierleilighet                       |
| Byggeår         | 2015                                |
| Soverom         | 1                                   |
| Etasje          | 2                                   |

Velkommen til Høddvollvegen 31!

En pen og praktisk eierleilighet med flott beliggenhet på Høddvoll stadion. Leiligheten nyter fantastisk utsikt over stadion og havet. Her er også gode solforhold!

Bygget er et kombinert nærings- og leilighetsbygg som er oppført i 2015 med tre etasjer. Alle leilighetene har vannboren varme levert av Ulstein fjernvarme, balansert ventilasjon og porttelefon. Bygget har også heis.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og inneholder gang, åpen stue-/kjøkken løsning, ett soverom, ett bad, og en balkong. Leiligheten disponerer også en romslig sportsbod i første etasje.

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  | 13 |
| Nøkkelinformasjon | 14 |
| Vedlegg           | 24 |
| 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



Unik beliggenhet på Høddvoll stadion, med fantastisk utsikt og gode solforhold



Unik beliggenhet på Høddvoll stadion, med fantastisk utsikt og gode solforhold





Kjøkkenet har lyse profilert fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Alle hvitevarer er integrerte.



Kjøkkenet har lyse profilert fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Alle hvitevarer er integrerte.



Leiligheten er lys og innbydende med store vindusflater. Planløsningen er arealeffektiv og gjennomtenkt.



Leiligheten er lys og innbydende med store vindusflater. Planløsningen er arealeffektiv og gjennomtenkt.



Helfliset bad med dusjnisse, vegghengt klosett og baderommsinnredning med servant og god skapplass. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Helfliset bad med dusjnisse, vegghengt klosett og baderommsinnredning med servant og god skapplass. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Helfliset bad med dusjnische, vegghengt klosett og baderommsinnredning med servant og god skapsplass. Her er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Soverom med plassbesparende løsning for garderobeskap



Velkommen inn!



Balkong på 4 kvm er vestvendt og har tilkomst fra stuen



Fellesområder/inngangsparti





Unik beliggenhet på Høddvoll stadion, med fantastisk utsikt og gode solforhold



Unik beliggenhet på Høddvoll stadion, med fantastisk utsikt og gode solforhold

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Høddvoll stadion. Fra eiendommen er det kort avstand til idrettsanlegg og videregående skole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger dagligvarebutikk, barnehage, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Høddvollvegen 31, 6065 ULSTEINVIK

### OPPDRAKSNUMMER

3-0021/26

### SELGER

Kristoffer Haddal Myrene

### MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 297, seksjonsnummer 6,, ideell andel 1/1.

i Høddvoll Panorama med orgnr.: 916180055 i Ulstein kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge grønn 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 1.261 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Flat felles tomtegrunn for sameiet bestående av tre tomte parseller. Tomtearealet er opparbeidet med betongheller langs frontfasade og asfalterte arealer. Utover dette opptar bygningsmassen tomtearealet. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold. Tomten grenser mot stor parkeringsplass, idrettsanlegg og videregående skole. Noe støy knyttet til dette må derfor påregnes.

### SAMEIEBRØK

1/29

### TAKST

Tilstandsrapport datert 25.02.2026, utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

### BYGGEÅR

2015

### BYGGEMÅTE

LEILIGHETEN- UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Fundamenter av betong.

### VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende, malt bordkledning.

### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon med taktro, tekket med papp og utstyrt med taknedløp.

### VINDUER/DØRER

Vinduer er av PVC og malt tre med to- og trelags glass. Ytterdøren er formpresset og malt, med tolags glass, mens balkongdøren er en skyvedør i PVC med trelags glass.



#### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkongen er en trekonstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverket består av rustfritt stål, glass og malte fasadeplater.

#### ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon med gulv av trefiberplater.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

#### INNVENDIG

– Overflater

Avvik:

• Det er en del sprekker i mellom parkett skjøtene og knirk i deler av gulvet.

– Våtrom – 2 etasje > Bad/vaskerom – Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser. Det er skade på ei flis ved terskel til dusjsone, og enkelte riss i flisfuger i dusjsone. Det er sprekker i fuge ved terskel til dørstokken.

– Våtrom – 2 etasje > Bad/vaskerom – Ventilasjon

Avvik:

• Avtrekksventil og avtrekksrøret har rik ansamlinger av støv.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

– Tekniske installasjoner – Vannledninger

Avvik:

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

– Våtrom – 2 etasje > Bad/vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2015 og selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av blandebatterier

Arbeid utført av: Ødegård VVS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Opplegg for lading av el-bil. Sameiet undersøker korleis opplegg for el-bil lading kan komme på plass gjennom ei økonomisk fornuftig/gjennomførleg løsning. (Årsmøte referat/protokoll)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det vart i 2020 oppdaga sølvkre i nokre seksjonar på gateplan. Det vart satt i gang tiltak gjennom sameiet. Meg bekjent har det ikkje vore tilfeller av sølvkre i 2. eller 3. etg.

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 Detaljregulering for Høddvollområdet datert 25.04.2013 er eiendommen regulert til Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 670 m

Formål Parkeringsplasser

Feltnavn o\_P 1

Delareal 50 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o\_AV4

#### REGULERINGSFØRESEGNER DETALJEREGULERING FOR HØDDVOLLØMRÅDET

##### § 3. BYGGJE- OG ANLEGGSSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 1)

3.1. Kva formålsområde føresegnene gjeld for  
Føresegnene gjeld både for BF, BA, IA, IS1, IS2, IS3, o\_KT, o\_UO, o\_LP og I/T/N1 til I/T/N5 om ikkje anna er gjeve opp under det einskilde punkt.

##### 3.2. Utnytting, høgder og utforming

3.2.1 Det vert vist til plankart, omtale og planomtale med illustrasjonar:

- Bygg og anlegg skal plasserast innanfor formål og byggegrenser.

##### 3.2.2 Byggehøgde:

- For I/T/N1 til I/T/N5, IA og f\_GT2 gjeld følgjande:

Tekniske konstruksjonar på tak som i seg sjølve har eit bygd areal på mindre enn 10 % av bebygd areal for hovudbygget det høyrer til, kan vere inntil 2,5 m høgare enn maksimal tillate byggehøgde gitt i plankart. For I/T/N2 kan arealet vere inntil 5 % av bebygd areal.

- For byggeområda gjeld følgjande maksimalt tillate byggehøgder:

Byggehøgde I/T/N1: C+ 121 meter

Byggehøgde I/T/N2: C+ 121 meter

Byggehøgde I/T/N3: C+ 111 meter

Byggehøgde I/T/N4: C+ 111 meter

Byggehøgde I/T/N5: C+ 115 meter

Byggehøgde IA: C+ 124 meter

Byggehøgde tribune f\_GT2: C+ 111 meter

- For byggeområda stadion IS1 til IS3 er det følgjande maksimalt tillate byggehøgder for flomlysmaster:

Byggehøgde IS1: 40 m, målt frå planum stadion C+ 103,3 meter.

Byggehøgde IS2: 40 m, målt frå planum stadion C+ 102 meter.

Byggehøgde IS3: 20 m, målt frå planum stadion C+ 108,5

meter.

##### 3.2.3 Byggegrenser:

- Byggegrenser mot offentlig veg, og mellom byggeområda er regulert i plankartet.

##### 3.2.4 Miljøtilhøve i uteroma:

- Bygningsmassen på tomte skal plasserast slik at det gir best mogleg soltilhøve og skjerming mot støy, trafikk, vind og andre negative miljøfaktorar i uteroma.

##### 3.2.5 Estetikk i høve til omgjevnader:

- Alle bygg og tiltak skal ha ei estetisk utforming som er vurdert mot eksisterande kvalitetar i omgjevnadene i og rundt planområdet.

##### 3.2.6 Radonundersøking:

- I samband med utbygging i område I/T/N1 til I/T/N5 skal det utførast radonundersøking av grunnen.

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

Reguleringsplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### OPPVARMING

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren varme. Det er ukjent hvilke gulv som har vannbåren varme ifølge eier.

#### PARKERINGSFORHOLD

Parkering på felles oppstillingsplass.

#### 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 heilhet til boligformål.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert, 09.10.2025

Det foreligger følgende merknader:

1. Attstående arbeid som er omfatta av søknaden må fullførast.
2. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søker be kommunen om å gje ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.
3. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdswerk (SSR).
4. Det skal monterast husnummer, nr. 31

## 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.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## INNHold

Boligen går over et plan og inneholder:

### 2. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Stue/kjøkken/gang, soverom og bad/vaskerom

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

### 1. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 25.02.2026, utført av Takstmann Øyvind Tjervå AS .

## STANDARD

LEILGHET - INNVENDIG

### OVERFLATER

Gulv: Lakka parkett.

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malte takplater.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med skapfronter i profilert malt utførelse og benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp.

Det er montert våtromsplater på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### BAD/VASKEROM

Flislagt baderom med malte plater i tak. Gulvet er flislagt med lokalt fall til sluken i en nedsenket dusjnisje. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Det er røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme og varmtvann er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ukjent hvilke gulv det er vannbåren varme i følge eier.
- Andre installasjoner: Porttelefon ved hovedinngang.

### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

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

### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer



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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

### 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.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

### AREALER

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/gang, soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 1 690 000,-

#### VERDITAKST

Kr 1 700 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 971,- pr år 2026

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2026 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### EIENDOMSSKATT

Kr 1 750,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 1 500,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, felles strøm, heis, T10-sentral, div. serviceavtaler++

### OMKOSTNINGER

kr. 1 690 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 42 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 43 340,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 733 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### 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:

04.09.2015 - Dokumentnr: 807141 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/29

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

### GRUNNBOKSDATO

10.03.2026

### FORSIKRINGSSKAP

Forsikret gjennom sameiet (gjensidige)

### POLISENUMMER

84681495

### OM SAMEIET

Fremleie av seksjonen er tillatt.

### ANDEL FORMUE

Kr. 5 000,-

### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

### FORRETNINGSFØRER

Ingebjørn Røren

### STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

### DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold er 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.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### 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

13.03.2026

#### 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. | 50 000,00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                                                 | kr. | 13 900,-  | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                                                         | kr. | 6 500,-   | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                                                          | kr. | 22 500,-  | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) | kr. | 2 500,-   | (inkl. mva.) |
| Meglerpakke/Grunnbok/e-tinglysing                                     | kr. | 2 000,-   | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                                                  | kr. | 1 500,-   | (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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker



utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## 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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet

vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## 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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 Plass

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

## HØDDVOLLVEGEN 31

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



# Tilstandsrapport



Leilighet 2 etasje



Høddvollvegen 31, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 10, bnr. 297, snr. 6

## Markedsverdi

**1 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 11169-1940

Referansenummer: SL8361

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører. Hovedkontoret ligger i Breivika i Ålesund, med avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta.

Selskapet består i dag av ti takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi og tilstandsvurdering av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og videreutvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt sikre tilstrekkelig kapasitet slik at våre oppdragsgivere mottar et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard innenfor avtalte tidsrammer.

Vi besitter kompetanse på alle typer eiendommer: bolig, næring, tomter, landbruk og offentlige bygg. Vi er tilsluttet Norsk takst eller NITO Takst.

Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurdering av fast eiendom.



## Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads 'Øyvind Tjervåg'.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet 2 etasje - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking papp med taknedløp. Tak i tre konstruksjon med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av pvc og tre malt med to og tre lags glass. Balkong skyvedør av pvc med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt med to lags glass. Balkong i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av rustfritt stål, glass og malte fasadeplater. Fundamenter av betong. Adkomst heis og trapper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater. Gulv lakka parkett. Etasjeskille i tre konstruksjon med gulv av trefiberplater. Formpressede malte innerdører. Malt skapinnredning og skyvedørs garderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør. Avløpsrør av plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Porttelefon hovedinngang. Vannbåren varme og varmtvann fra fjernvarme anlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 48 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 48 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 700 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

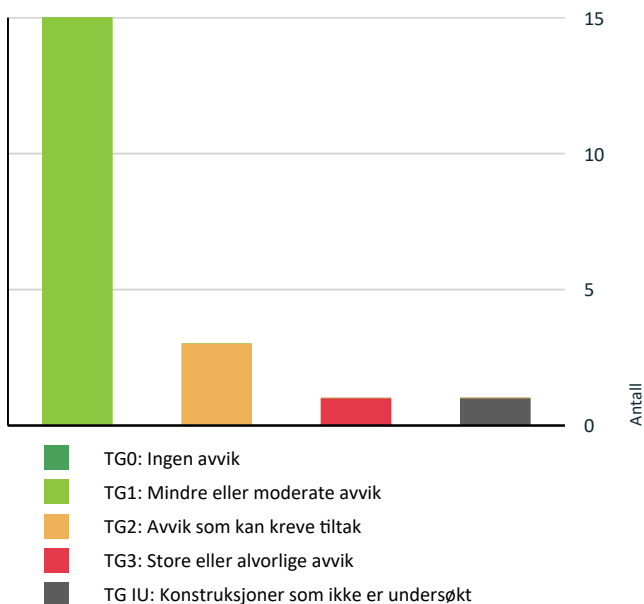
[Gå til side](#)

## Leilighet 2 etasje

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

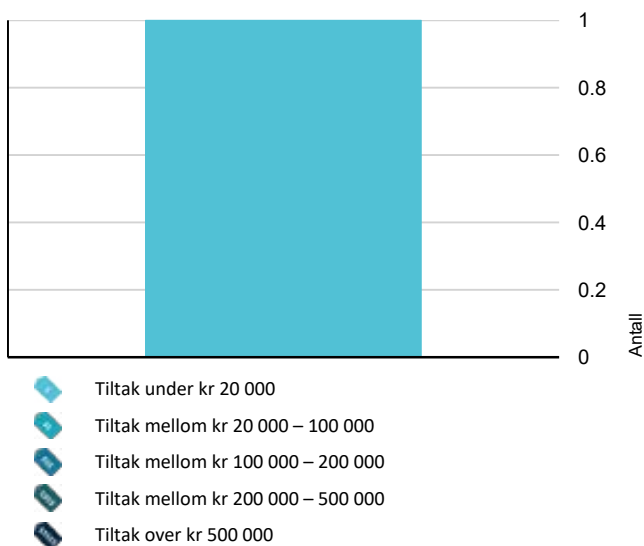
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet 2 etasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET 2 ETASJE



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Ambita

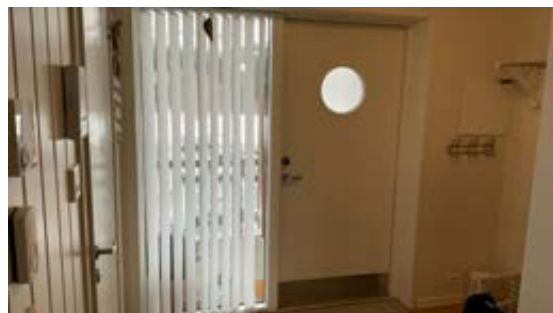
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer av pvc og tre malt med to og tre lags glass.

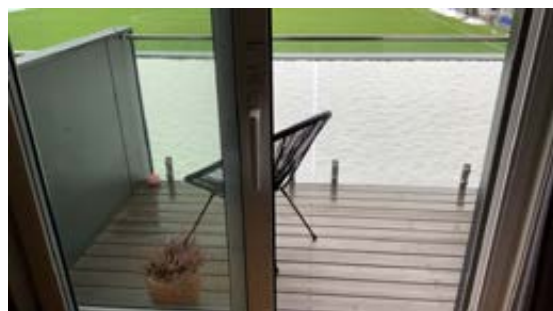
### TG 1 Dører

Balkong skyvedør av pvc med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av rustfritt stål, glass og malte fasadeplater.



# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater. Gulv lakka parkett.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er en del sprekker i mellom parkett skjøtene og knirk i deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Sprekker mellom parkettskjøtene medfører at gulvet vil være mer fuktutsatt ved vannsøl. Tiltak med sprekker og knirk i gulvene må vurderes.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon med gulv av trefiberplater.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede malte innerdører.



### TG 1 Andre innvendige forhold

Malt skapinnredning og skyvedørs garderobe.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Tak malte plater og flislagte vegger.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med lokalt fall til sluken i nedsenket dusjnisse. Gulvet utenfor nedsenket dusjsone er flatt uten fall til sluken.

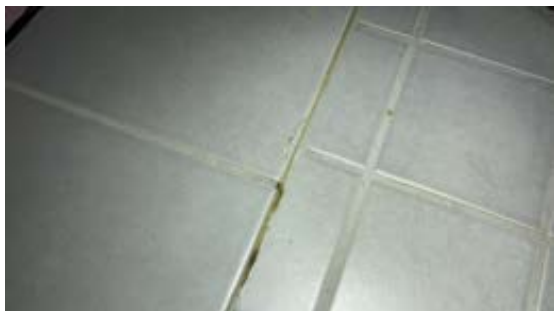
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er skade på ei flis ved terskel til dusjsone, og enkelte riss i flisfuger i dusjsone. Det er sprekker i fuge ved terskel til dørstokken.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, rørapplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtreksventil og avtrekksrøret har rik ansamlinger av støv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtreksventil og ventilasjonskanal bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risikoen for dårlig innelima.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen. Overflatesøk etter fuktighet på våtrommet avdekket ingen avvik eller unormale forhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

#### TGI 1 Overflater og innredning

Skapfronter i profilert malt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

#### TGI 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vannrør av rør i rør.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.



### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

### TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon hovedinngang. (Ikke funksjon prøvd)

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme og varmtvann tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er ukjent hvilke gulv det er vannbåren varme i følge eier.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Det foreligger avvik og ikke godkjent el-installasjon av Mørenett på grunn av manglende tilgang for å utføre periodisk el-kontroll.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

Leilighet 2 etasje: Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM |                                                       |  |  | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|-------------------------------------------------------|--|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Høddvollvegen 47 ,6065 ULSTEINVIK<br>45 m² 2015 1 sov |  |  | 01-12-2025    | 1 800 000 | 1 750 000 |           | 1 750 000 | 38 889  |
| 2       | Høddvollvegen 43 ,6065 ULSTEINVIK<br>44 m² 2015 1 sov |  |  | 18-09-2025    | 1 690 000 | 1 630 000 |           | 1 630 000 | 37 045  |
| 3       | Høddvollvegen 33 ,6065 ULSTEINVIK<br>43 m² 2015 1 sov |  |  | 24-06-2024    | 1 490 000 | 1 425 000 |           | 1 425 000 | 33 140  |
| 4       | Høddvollvegen 19 ,6065 ULSTEINVIK<br>43 m² 2015 1 sov |  |  | 11-01-2024    | 1 450 000 | 1 400 000 |           | 1 400 000 | 32 558  |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet 2 etasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 200 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje</b>                                                              | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

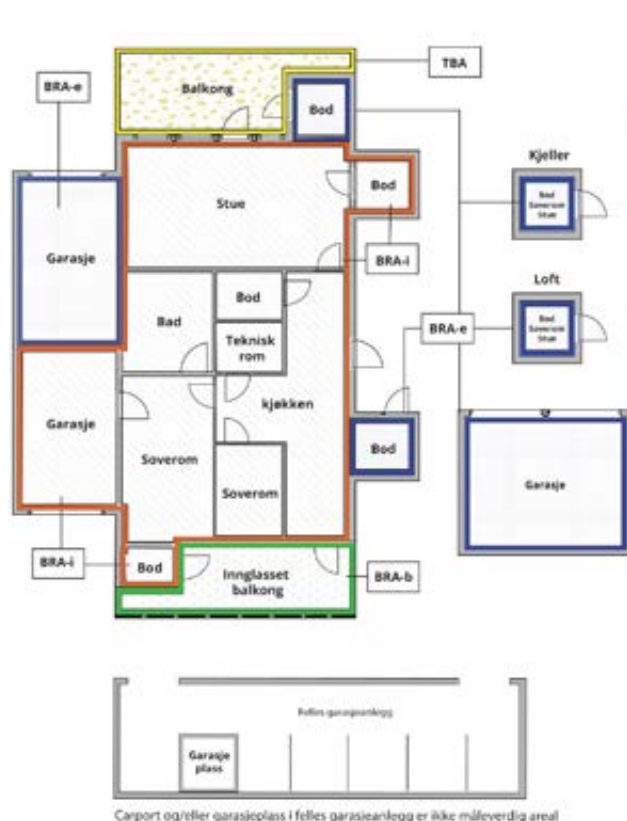
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## 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 byggeteknisk 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 2 etasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje       | 43                            |                             |                            | 43  | 4                               |
| 1 etasje       |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>43</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>48</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etasje | Stue/kjøkken/gang, soverom, bad/vaskerom |                             |                            |
| 1 etasje |                                          | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 25.2.2026 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |
|           | Vidar Myrene   | Kontaktperson |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde       | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|-------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 10   | 297  |      | 6    | 1036 m <sup>2</sup> | Kommunekart | Eiet       |

### Adresse

Høddvollvegen 31 6065 Ulsteinvik

### Hjemmelshaver

Myrene Kristoffer Haddal

### Eierandel

1 / 29

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Høddvoll stadion. Fra eiendommen er det kort avstand til idrettsanlegg og videregående skole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger dagligvarebutikk, barnehage, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan Høddvollområdet med planidentifikasjon: 20120003. Arealformål angitt bebyggelse, anleggsformål med andre angitte hovedformål. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Flat felles tomtegrunn for sameiet bestående av tre tomte parseller. Tomtearealet er opparbeidet med betongheller langs frontfasade og asfalterte arealer. Utover dette opptar bygningsmassen tomtearealet. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold. Tomten grenser mot stor parkeringsplass, idrettsanlegg og videregående skole. Noe støy knyttet til dette må derfor påregnes.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                  |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsføresegner          |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomskart                   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplan                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift               |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnkart                      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplankart                |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkelrapport               |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Mørenett                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Planrapport                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplankart            |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita grunnbokutskrift        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilknytting veg, vann og avløp |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunekart                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Sunnmørskart                   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi                  |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                                                          |
|---------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 04.03.2026 | Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING 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 opmålingen 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun foretatt tilstandsvurdering av selve leiligheten innvendig, samt vindu, dører og balkong i tilhørende seksjonen.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisetningen av eiendommen.

## PERSONVERN



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Ulsteinvik |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 3-0021/26        |  |

|                          |
|--------------------------|
| Selger 1 navn            |
| Kristoffer Haddal Myrene |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Gateadresse      |        |
| Høddvollvegen 31 |        |
| 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: 3-0021/26

## 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av blandedbatterier

Arbeid utført av

Ødegård VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre 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

Beskrivelse

Opplegg for lading av el-bil. Sameiet undersøker korleis opplegg for el-bil lading kan komme på plass gjennom ei økonomisk fornuftig/gjennomførleg løysing. (Årsmøte referat/protokoll)

- 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

Beskrivelse

Det vart i 2020 oppdaga sølvkre i nokre seksjonar på gateplan. Det vart satt i gang tiltak gjennom sameiet. Meg bekjent har det ikkje vore tilfeller av sølvkre i 2. eller 3. etg.

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.

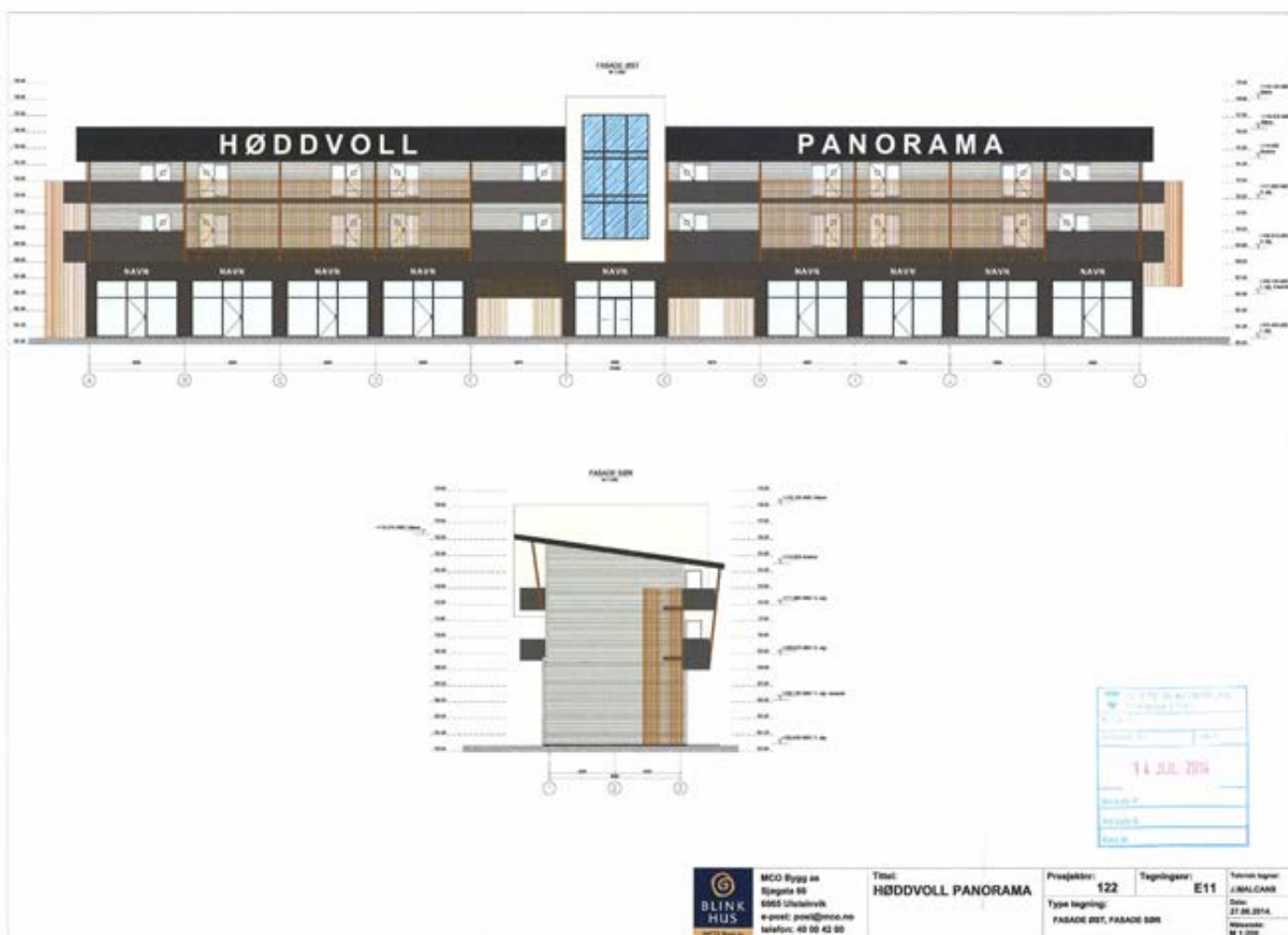
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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.



MCO Bygg AS  
Sjengste 60  
8065 Ulsteinvik  
e-post: post@mco.no  
telefon: 40 00 42 00

Tittel:  
HØDDVOLL PANORAMA

Prosjektnr: 122

Tegningsnr: E11

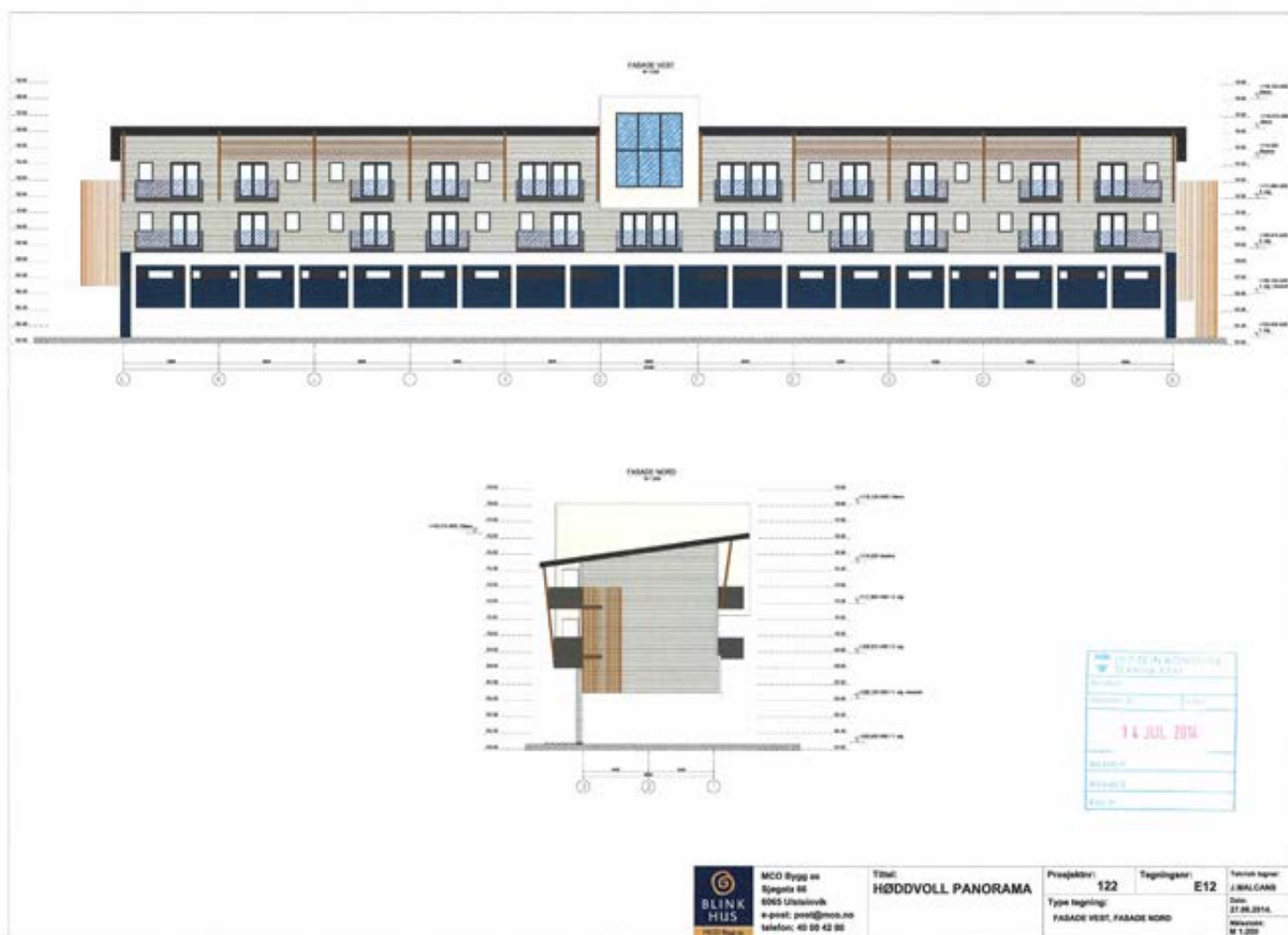
Tekniker tegnet:  
J. HALLANG

Type tegning:  
FASADE ØST, FASADE SØR

Dato:  
27.06.2014

Skala:  
1:200



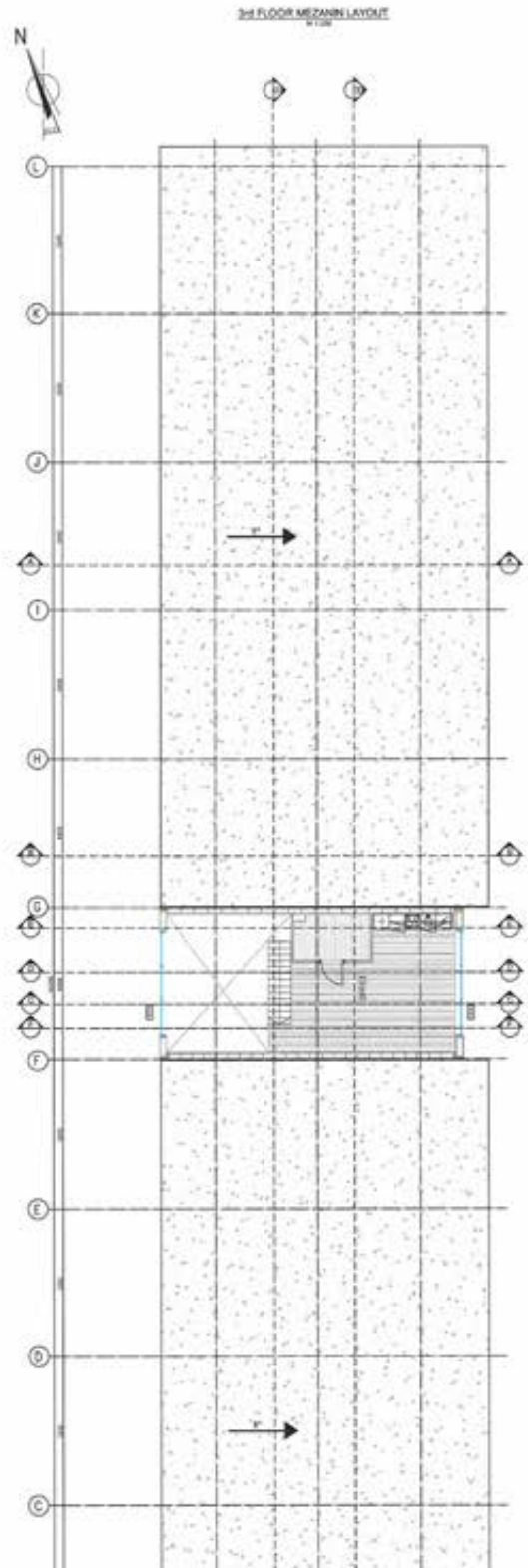
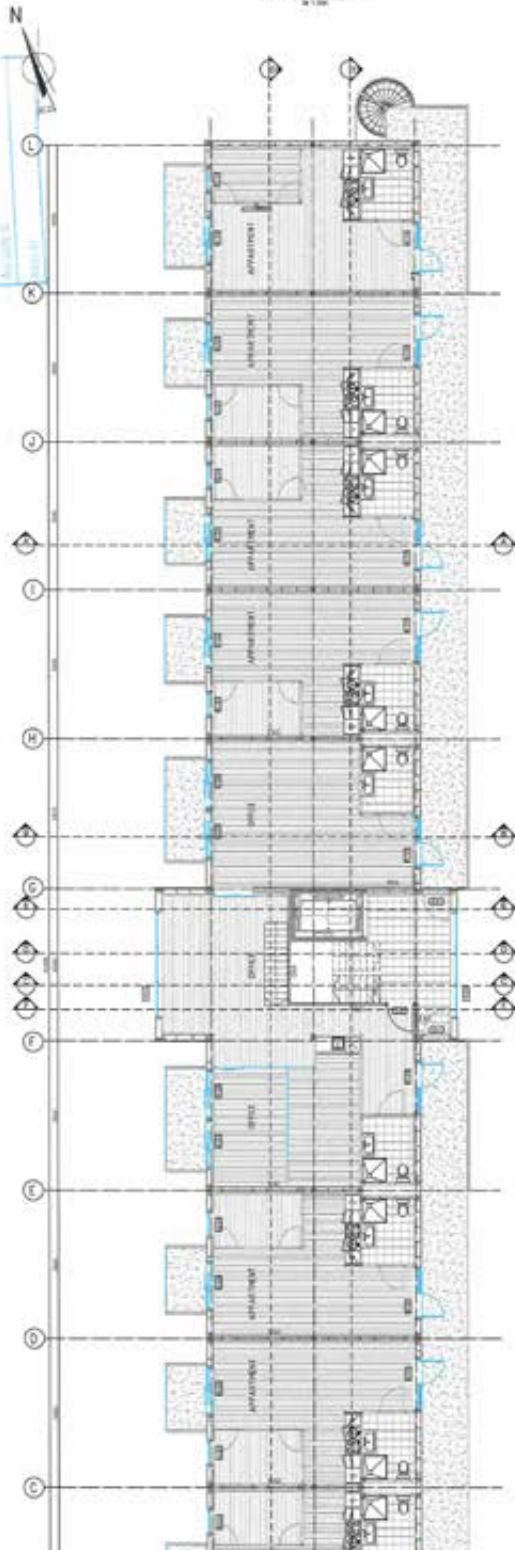


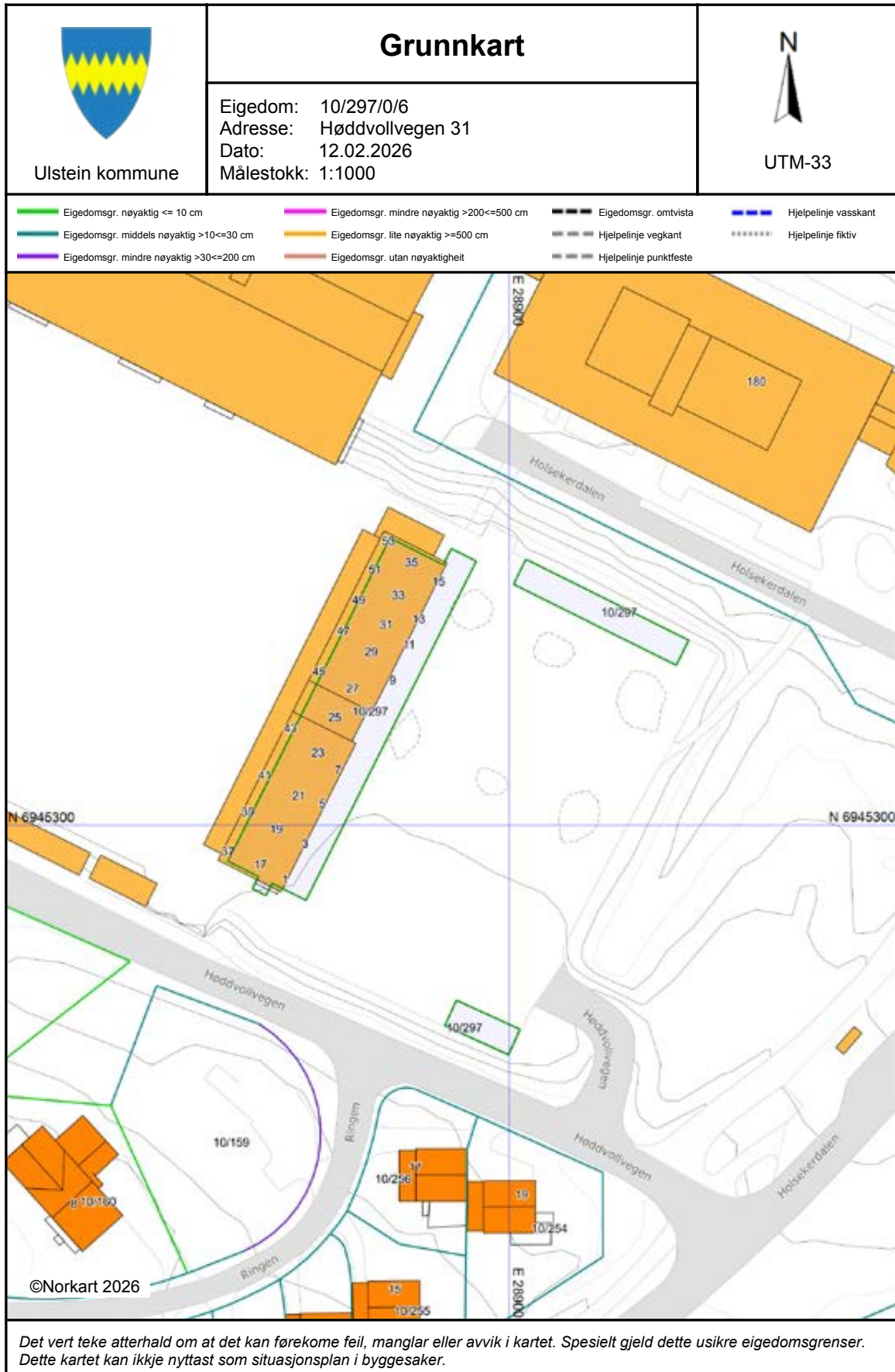
|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| 111551834 MCH0104.mxd<br>17 AUGUST 2014 |                             |
| 111551834<br>17 AUGUST 2014             | 111551834<br>17 AUGUST 2014 |
| 111551834<br>17 AUGUST 2014             | 111551834<br>17 AUGUST 2014 |
| 111551834<br>17 AUGUST 2014             | 111551834<br>17 AUGUST 2014 |
| 111551834<br>17 AUGUST 2014             | 111551834<br>17 AUGUST 2014 |



14 JUL 2014

14 JUL 2014









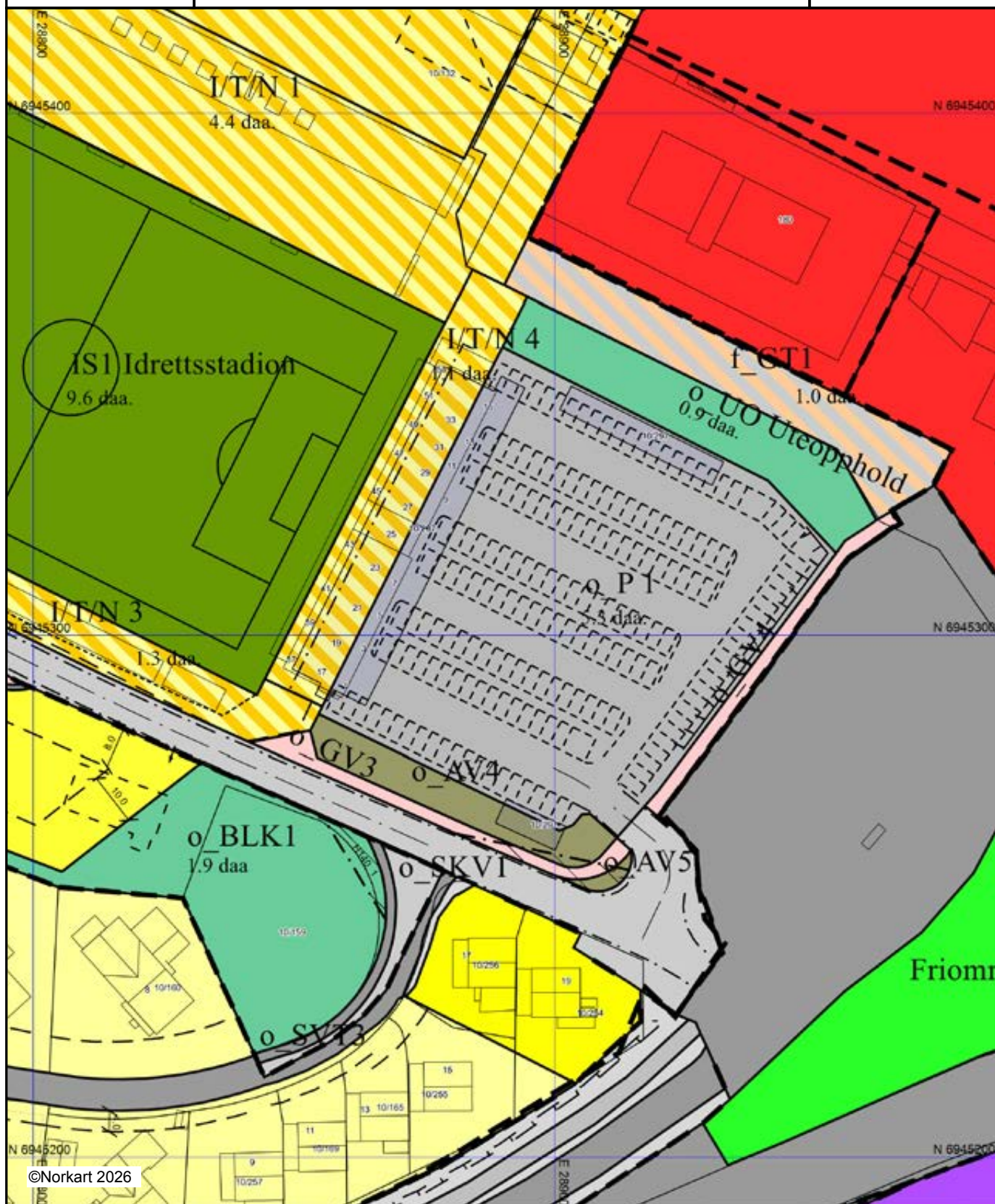
Ulstein kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 10/297/0/6  
Adresse: Høddvollvegen 31  
Dato: 12.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

- 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

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

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

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

-  Friområde

### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - konsentrert småhus
-  Bustader - blokker
-  Idrettsanlegg
-  Idrettsstadion
-  Uteopphaldsareal
-  Leikeplass
-  Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjørevei
-  Gang-/sykkelvei
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar
-  Angitte samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastrukt

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

-  Turveg

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Bygninger som inngår i planen
-  Bygninger som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift plantilbehør



## Detaljregulering for Høddvollområdet

| PlanID   | Vedtaksnr    | Vedtaksdato | Vedteken av:         |
|----------|--------------|-------------|----------------------|
| 20120003 | KST PS 13/21 | 25.04.2013  | Ulstein kommunestyre |

Vedtak mindre endring teknisk utval 09.12.2021, sak PS 146/21

### § 1. GENERELT

#### 1.1. Planområdet

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.

#### 1.2. Andre bestemmingar

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

#### 1.3. Privatrettslege avtala

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

#### 1.4. Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgjande formål:

##### Bygge- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

|                 |                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| BF              | Bustad frittliggjande- småhus                                                                |
| BA              | Barnehage                                                                                    |
| IA              | Idrettsanlegg/-hall                                                                          |
| IS1 – IS3       | Idrettsstadion.                                                                              |
| o_KT            | Kommunaltekniske anlegg. Offentleg                                                           |
| o_UO            | Uteopphaldsareal. Offentleg                                                                  |
| o_LP            | Leikeplass. Offentleg                                                                        |
| I/T/N 1-I/T/N 5 | Fleirbruksanlegg/-bygg: Idrettsanlegg/Tenesteytingmøterom-undervisning-kantine/Næring/Hyblar |

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

|               |                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| o_V1- o_V2    | Kjøreveg. Offentleg                                              |
| o_GV1 - o_GV7 | Gangveg/gangareal. Offentleg                                     |
| f_GT1 - f_GT2 | Gatetun: Arrangementsområde, serviceområde, varelevering. Felles |
| o_AV1 – o_AV5 | Annan veggrunn, grøntareal. Offentleg                            |
| o_P1 – o_P2   | Parkering. Offentleg                                             |
| f_P           | Parkering. Felles.                                               |

##### Grønstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

|       |                                                                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| o_GS1 | Turveg, offentlig                                                                                                    |
| o_GS2 | Vegetasjonsskjerm, offentlig                                                                                         |
| o_GS3 | Kombinert grønstruktur formål. Vegetasjonsskjerm, tekniske anlegg og skråning eksisterande idrettsanlegg, offentlig. |

##### Omsynsoner (PBL § 11-8a, jf. § 12-6)

H\_140-1-H\_140-2

Sikringssone, frisikt

## § 2. FELLESFØRESEGNER

### 2.1. Illustrasjonsmaterialet

Illustrasjonsmaterialet er ikkje bindande, men retningsgivande for utbygging i planområdet.

### 2.2. Utfyllande planar

Følgjande dokumentasjon skal vere godkjend før det blir gjeve igangsettingsløyve for nye byggjetiltak innanfor planområdet.

#### VA-plan

Plan for avlaup, vassforsyning, overvatn og spillvatn, og uttak for brannsløkking.

#### Situasjonsplan for heile planområde

Situasjonsplanen skal vise løysingar for:

- Vise og tidfeste stegvis utbygging for byggesteg 1, 2 og 3.
- Plassering av bygg og anlegg i området, inkludert mindre, frittliggjande bygg som garasjar, lagerbygg, avfallsstasjonar og kommunaltekniske anleggsbygg.
- Organisering og utforming av offentleg tilgjengelege, felles og private uteareal.
- Køyretilkomst til området, inkludert plassering av nye avkjørsler frå kommunal veg, tilkomst til overflateparkering og sikring av tilkomst for utrykkingskøyretøy, brannsløkking og nyttetransport.
- Parkeringsløyningar i/under bygg og i fellesområde
- Ved behov skal det leggjast fram sol- og skuggediagram for vårjevndøgn, midtsumar og midtvinter, som viser høva for uteområda i planområde og tilgrensande eigedomar utanfor planområdet.
- Visualisere nye flomlysanlegg som viser lystilhøve ved kamp, trening og ordinær drift.
- Gangsamband internt i planområde og tilgrensande områder. Vise tilhøva for universell utforma tilkomst, gangveggar jamfør TEK10.
- Vise plassering av stasjonar for avfallshandtering, inkludert stasjon for kjeldesortering og tilkomst for bussbil.
- Overbygd sykkelparkering anten samla eller fordel på fleire stader i området.

Naudsynte støyreduksjonstiltak skal vere i høve til krav i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging i T- 1442 og TEK 2010.

Naudsynte planar og tiltak for risiko og sikkerheit, helse og miljø skal vere i samsvar med gjeldande krav og retningslinjer. Beredskapsplaner for IL Hødd fotball og Ulstein kommune skal evaluerast og tilpassast planlagt utbygging. Planar for helse-, miljø og sikkerheit skal føreligge før i gangsetting av dei ulike byggetrinna.

### 2.3. Utbyggingsrekkefølge

Bygg og anlegg i planområdet vert bygd i tre steg.

Byggjesteg 1: Ny Idrettshall, stadion i område I/T/N1, I/T/N2 og I/T/N3 med flytting av ståtribune frå eksisterande stadion til ny stadion, nye områder for parkering o\_P1, o\_P2 med tilhørande fellesområder f\_GT1 og f\_GT2. Ny tilkomstveg o\_V1 og gangvegane o\_GV1 til og med o\_GV4 vert etablert.

Byggjesteg 2: Tribunanlegg i søraust vert bygd i område I/T/N4.

Byggjesteg 3: Tribunanlegg i nordvest samt tak på tribune i sørvest vert bygd i område f\_GT2.

Om utbyggjar finn å ville slå saman eit eller fleire byggjesteg, så er det høve til det.

## 2.4. Parkering

Følgjande krav gjeld:

- For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining.
- Kontorbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 40 m2 bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.
- Område o\_P1 og o\_P2 skal opparbeidast i samsvar med rekkjefølgjekrav i § 2.4.
- Minimum 15 av parkeringsplassane innanfor planområdet skal vere eigna for rørslehemma og vere plassert nærast mogeleg hovudinngangar eller tilkomst/gangveggar bygt etter prinsippa for universell utforming.

## 2.5. Universell utforming (UU)

Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for tiltaka i planområdet jamfør Plan og bygningsloven (PBL) og teknisk forskrift (TEK10).

Felles og offentlige tilgjengelige område som fortau, gangar, heis, trapper i byggje og anleggsområda skal ha universell utforming i samsvar med TEK10.

## 2.6. Kulturminne

Dersom ein kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen under arbeid pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring.

## 2.7. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale for byggetrinn I vert inngått med kommunen og fylkeskommune med omsyn til etablering av nye gang og sykkelstiar, adkomstveg og offentlege parkeringsplassar i området.

Avtalen skal omfatte ansvar for drift og vedlikehald av areala i planområdet for byggetrinn I, II og byggetrinn III.

Avtalen kan inngåast som ein privatrettsleg avtale om tilhøva ligg til rette for det, jf. krav til utbyggingsavtalar etter plan- og bygningslova kap. 17 og føresegnene til arealdelen av kommuneplanen § 5.3.2.2 (plan vedteken 21.6.2011).

# § 3. BYGGJE- OG ANLEGGSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 1)

## 3.1. Kva formålsområde føresegnene gjeld for

Føresegnene gjeld både for BF, BA, IA, IS1, IS2, IS3, o\_KT, o\_UO, o\_LP og I/T/N1 til I/T/N5 om ikkje anna er gjeve opp under det einskilde punkt.

## 3.2. Utnytting, høgder og utforming

3.2.1 Det vert vist til plankart, omtale og planomtale med illustrasjonar:

- Bygg og anlegg skal plasserast innanfor formål og byggegrenser.

3.2.2 Byggehøgde:

- For I/T/N1 til I/T/N5, IA og f\_GT2 gjeld følgjande:

Tekniske konstruksjonar på tak som i seg sjølve har eit bygd areal på mindre enn 10 % av bebygd areal for hovudbygget det høyrer til, kan vere inntil 2,5 m høgare enn maksimal tillate byggehøgde gitt i plankart. For I/T/N2 kan arealet vere inntil 5 % av bebygd areal.

- For byggeområda gjeld følgjande maksimalt tillate byggehøgder:

|            |         |              |
|------------|---------|--------------|
| Byggehøgde | I/T/N1: | C+ 121 meter |
| Byggehøgde | I/T/N2: | C+ 121 meter |
| Byggehøgde | I/T/N3: | C+ 111 meter |
| Byggehøgde | I/T/N4: | C+ 111 meter |
| Byggehøgde | I/T/N5: | C+ 115 meter |
| Byggehøgde | IA:     | C+ 124 meter |

Byggehøgde tribune f\_GT2: C+ 111 meter

• For byggeområda stadion IS1 til IS3 er det følgjande maksimalt tillate byggehøgder for flomlysmaster:

Byggehøgde IS1: 40 m, målt frå planum stadion C+ 103,3 meter.

Byggehøgde IS2: 40 m, målt frå planum stadion C+ 102 meter.

Byggehøgde IS3: 20 m, målt frå planum stadion C+ 108,5 meter.

### 3.2.3 Byggegrenser:

- Byggegrenser mot offentlig veg, og mellom byggeområda er regulert i plankartet.

### 3.2.4 Miljøtilhøve i uteroma:

- Bygningsmassen på tomte skal plasserast slik at det gir best mogleg soltilhøve og skjerming mot støy, trafikk, vind og andre negative miljøfaktorar i uteroma.

### 3.2.5 Estetikk i høve til omgjevnader:

- Alle bygg og tiltak skal ha ei estetisk utforming som er vurdert mot eksisterande kvalitetar i omgjevnadene i og rundt planområdet.

### 3.2.6 Radonundersøking:

- I samband med utbygging i område I/T/N1 til I/T/N5 skal det utførast radonundersøking av grunnen.

## 3.3. BF Bustad frittliggande

Tilleggsareal for tilgrensande bustadtomter i sør. Arealdelen til kommuneplanen vedteken 21.6.2011 sine føresegner skal leggjast til grunn.

## 3.4. BA Barnehage

Tilleggsareal for tilgrensande barnehage i vest. Arealdelen til kommuneplanen vedteken 21.6.2011 sine føresegner skal leggjast til grunn.

## 3.5. IA Idrettsanlegg

Område for idrettshall med tilhøyrande anlegg.

## 3.6. IS1-IS3 idrettsstadion

Område for idrettsstadion med tilhøyrande anlegg. Det kan etablerast reglar for lysbruk og nattstenging av areala etter konkret vurdering og vedtak.

## 3.7. o\_UO Uteopphaldsareal og o\_LP Leikeplass

Det offentlig tilgjengelege areal skal gje eit variert tilbod til ulike aldersgrupper av barn og unge, og ha tydeleg tilkomst frå omliggande infrastruktur.

Alt uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Tilrettelegging etter prinsippa om universell utforming jamfør PBL og TEK10 der det er mogeleg.
- Skjerming mot ureining, strålefare og trafikk.
- Støynivå i medhald av T- 1442 og TEK10.
- Gode soltilhøve.
- Stigningstilhøva skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Tydeleg og universell tilgang.
- Eit stort innslag av grønne kvalitetar/beplantning.
- Høg, estetisk kvalitet på materialar og installasjonar.



### **3.8. I/T/N1 – I/T/N5 Kombinert område for bygninger og anlegg. Tribune, klubbhus, kontor, undervisning, kantine og hyblar**

- 3.9.1 I/T/N1 er kombinert byggjeområde for tribune, kontor, kantine, møterom/undervisning og garderobar. Gjennom området skal det vere gangsamband som til ei kvar tid er ope.
- 3.9.2 I/T/N2 er kombinert byggjeområde fleirbrukshall for idrett.  
Ny turnhall settast opp i same materialval som eksisterande idrettshall, og må ivareta krav til TEK 17 og universell utforming. Bygget knytast på nettet for fjernvarme.
- 3.9.3 I/T/N3 er kombinert byggjeområde for tribune, kontor og hyblar i 2. og 3. etg.  
Hyblar skal vere i medhald av T-1442 og TEK10.  
MUA Minste felles uteopphaldsareal er 5 m2 per hybeleining.  
Inntil 400 m2 BRA kan nyttast til hyblar. Inntil 800 m2 BRA kan nyttast til hyblar om hyblar ikkje blir etablert i I/T/N4
- 3.9.4 I/T/N4 er kombinert byggjeområde for tribune, kontor og hyblar i 2. og 3. etg.  
Hyblar skal vere i medhald av T-1442 og TEK10.  
MUA Minste felles uteopphaldsareal er 5 m2 per hybeleining.  
Inntil 400 m2 BRA kan nyttast til hyblar. Inntil 800 m2 BRA kan nyttast til hyblar om hyblar ikkje blir etablert i I/T/N3
- 3.9.5 I/T/N5 er kombinert byggjeområde for tribune, kiosk, lager og klubbhus.

## **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)**

### **4.1. Kva formålsområde føresegnene gjeld for**

Føresegnene gjeld både for offentlege områder o\_V1, o\_V2, o\_GV1 til o\_GV7, o\_AV1 til o\_AV5, o\_P1, o\_P2, og nye fellesområder for f\_P parkering, samt område f\_GT1 og f\_GT2 for som er regulert til service, vare, arrangement og drift.

### **4.2. Fellesføresegner**

- Utforming og geometri for nye trafikktiltak og uterom som høyrer inn under formåla, skal følgje Statens vegvesen si vegnorm Handbok 017 frå 2008 og kommunens gjeldande retningslinjer. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.
- Alle nye tiltak, inkludert skjeringar, fyllingar, murar og gjerde skal ha ei arkitektonisk tiltalende utforming med god kvalitet.
- Avmerking av parkeringsplassar i områda vist på plankartet er retningsgjevande. Endeleg plassering skal dokumenterast / avklarast i byggesak.
- Det skal etablerast og sikrast løysingar for intern tilkomst for utrykkingskøyretøy, brannsløkking og nyttetransport jamfør TEK10 og kommunen sine normer.
- Områda skal være allment tilgjengelege innanfor ramma av t.d. trafikkskilt.

### **4.3. Køyreveg o\_V1 og o\_V2**

Område for offentlig køyreveg.

Plassering av nye avkjørsler frå offentlig køyreveg vist på plankartet med pil er retningsgjevande. Eksakt plassering skal dokumenterast i byggesak.

### **4.4. Køyreveg o\_GV1 og o\_GV2**

Område for offentlig gangveg/gangareal.

Egedomen gnr. 10, bnr. 129 har sin tilkomst over o\_GV7.

#### 4.5. Kombinert område f\_GT1 og f\_GT2

- I felles gatetunområdet f\_GT1 er det ikke tillatt med parkering eller annen bilbruk, med unntak av uttrykkingskøyrety og bilbruk knytt til drift, service, vareleveranse og vedlikehold i bygg og anlegg til planområdet og ved Ulstein vidaregåande skule.
- I felles gatetunområdet f\_GT2 er det tillatt med parkering for tilsette i planområdet, uttrykkingskøyrety og bilbruk knytt til drift, service, vareleveranse og vedlikehold.
- I delar av område f\_GT2 mot stadion IS1 er det tillatt å etablere permanent tribune i samsvar til illustrasjon for byggesteg 3. Området er regulert med byggegrense.
- Området f\_GT2 skal ha etablert offentlig gang samband mellom o\_GV3 ved klubbhuset til o\_GS1 Turveg nord i planområdet.
- Områda kan stengast av ved større idrettsarrangement i planområdet.
- Det skal tilretteleggast etter prinsippa om universell utforming, jamfør PBL og TEK10.
- Området skal skjermast mot ureining, strålefare og trafikk.
- Støynivå skal vere i medhald av T- 1442 og TEK10.
- Terrenget skal ikke ha større stigning enn 1:3.
- Tilgang til bygg skal vere tydeleg og universell.
- Områda skal ha eit stort innslag av grønne kvalitetar / beplantning.
- Materialar og installasjonar skal halde høg, estetisk kvalitet.
- Arealet ved hallane skal vere utforma på mjuke trafikantars premisser.
- Det skal setjast av parkeringsplassar for rørslehemma.

### § 5. GRØNTSTRUKTUR (PBL § 12-3)

#### 5.1. Kva formålsområde føresegnene gjeld for

Føresegnene gjeld både for o\_GS1, o\_GS2 og o\_GS3

#### 5.2. o\_GS1 Offentleg turveg

Område for eksisterande vegar, samt nye og utbedra turveg.

Omlegging tursti nord av område I/T/N er del av byggesteg 1.

Ved endring av turveg i samband med bygging av turnhall skal sideareal plantast til med stadeigne plantar og det skal etablerast belysning langs traseen.

Turvegen skal vere universelt utforma.

Det kan leggjast teknisk infrastrukturanlegg i grunnen.

#### 5.3. o\_GS2 Vegetasjonsskjerm

Område med eksisterande vegetasjonsskjerm.

#### 5.4. o\_GS3 Kombinert offentlig område vegetasjonsskjerm/teknisk anlegg

Område med eksisterande fylling/skråning, vegetasjonsskjerm og tekniske leidningsføringer.

### § 6. OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

#### 6.1. Sikringssone, friskt H\_140-1 og H\_140-2

- Føresegna gjeld for alle frisktsoner
- Plassering av sikringssoner for friskt knytt til nye avkjørsler på plankartet er retningsgjevande. Endelig plassering skal justerast etter endeleg plassering og utforming av nye avkjørsler og dokumenterast til byggesak.
- Utforming, dimensjonering og geometri på frisktsona skal følgje Statens vegvesen sin vegnorm Handbok 017 frå 2008. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.
- Det er ikke tillatt med bygg, installasjonar og beplantning som kjem over 0,5 meter over planum i omsynssona. Eventuelle bygg med overheng skal minimum vere 4 meter over planum.

---

## § 7. REKKJEFØLGJEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10)

---

- Offentlege gangveggar o\_GV1 til og med o\_GV5, køyreveg o\_V1, parkeringsareal o\_P1, o\_P2 og annan veggrunn o\_AV1 til o\_AV5 skal være ferdigstilt samstundes med bygg/anlegg i Trinn 1.
- Fellesområda f\_GT1, f\_GT2 og o\_UO skal være ferdigstilt samstundes med bygg og anlegg i Trinn 1.
- Naudsynte støyskjermingstiltak i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.
- Det stillast krav til at trafikkplan datert 05.10.2021 utarbeida av Hødd IL skal vere realisert før det kan gjevast bruksløyve.
- Det stillast krav til godkjent trafiksikkerheitsplan for bygge- og anleggsfasen før det kan gjevast igangsettingsløyve
- Innanfor f\_GT2 skal det mellom turnhallen og Ulsmohallen vere belysning før det kan gjevast bruksløyve for hallutvidinga innanfor I/N/T2.

---

## DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE

---

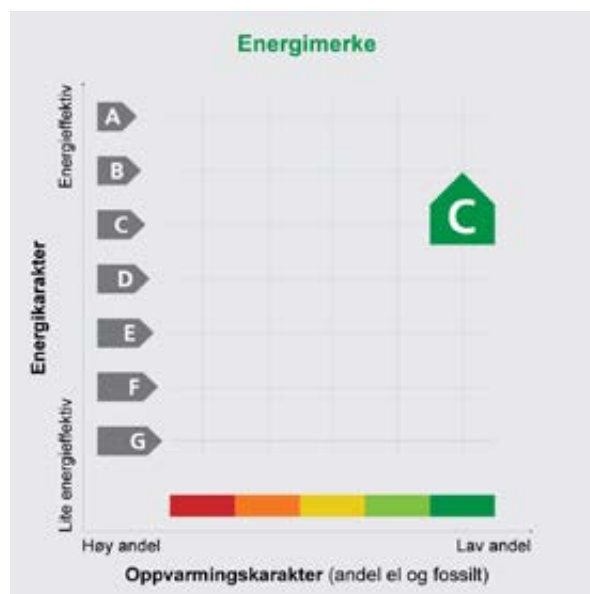
Trafikkplan datert 05.10.2021 utarbeida av Hødd IL

Godkjend i Ulstein kommunestyre, 25.04.2013

---

Jan Berset  
ordfører

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Adresse               | Høddvollvegen 31 |
| Postnr                | 6065             |
| Poststad              | Ulsteinvik       |
| Andels-/leilighetsnr. | / 31             |
| Gnr.                  | 10               |
| Bnr.                  | 297              |
| Seksjonsnr.           | 6                |
| Festenr.              |                  |
| Bygn. nr.             |                  |
| Bustadnr.             |                  |
| Merkenr.              | A2018-867016     |
| Dato                  | 25.03.2018       |



|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Eigar      | Kristoffer Haddal Myrene |
| Innmeld av | Kristoffer Haddal Myrene |

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen og kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



---

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

---

## Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

---

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføring av service på ventilasjonsanlegg
- 0

- Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





---

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utferda med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggjeår:** 2015

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 43

**Ant etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindauge:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon:** Balansert



## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Høddvollvegen 31

Postnr. og poststad: 6065 Ulsteinvik

Leilegheitsnr.: 31

Bustadnr.:

Dato: 25.03.2018 12:20:56

Energimerkenummer: A2018-867016

Ansvarleg for energiattesten: Kristoffer Haddal Myrene

Energimerkinga er utført av: Kristoffer Haddal Myrene

Gnr: 10

Bnr: 297

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygn. nr.:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rørnett, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.

#### Tiltak 3: 0

0

### Brukartiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

#### Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

**Tips 6: Vask med fulle maskinar**

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

**Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av**

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

**Tips 8: Spar straum på kjøkkenet**

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

**Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk**

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

# VEDTEKTER FOR EIGARSEKSJONSSAMEIGET

Sameiget sitt namn:

**Sameiget Høddvoll Panorama**

Kommunenamn-/nummer:

Ulstein / 1516

Gards-/bruksnummer:

10 / 297

## § 1 NAMN OG FØREMÅL

Eigarseksjonssameiget ("sameiget") består av 26 bustadseksjonar og 3 næringsseksjonar.

Sameiget har til føremål å ta vare på sameigarane sine fellesinteresser og administrasjonen av ovannemnte eigedom i Ulstein kommune, inkludert alle tilhøyrande fellesanlegg.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIGET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikkje skiljast frå deltakarinteressa i sameiget. Kvar sameigar har heimel til sin seksjon, med rett til bruk av den seksjonen eller det næringslokalet som er knytt til brukseininga. Kvar sameigar pliktar å halde vedtaka som følgjer av oppdelingskrav; eigarseksjonslova; desse vedtekter; samt generelle ordensreglar fastsett av årsmøtet.

Brukseininga og fellesareala kan berre nyttast i samsvar med føremålet, og må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar.

Fellessanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtala eller forutsett. Både utvendige og innvendige bygningsmessige endringar eller installasjonar skal meldast til styret.

Leidningar, røyr og liknande naudsynte installasjonar kan først gjennom brukseininga dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren. Sameigaren skal gje tilgang til brukseininga for naudsynt ettersyn og vedlikehald av installasjonane.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eigedomen som ikkje er knytt til den einskilde brukseininga. Fellesutgiftene skal fordelast mellom sameigarane etter storleiken på sameigebøkane med mindre anna gyldig vedtak vert fatta med tilstrekkeleg fleirtal. Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunkt då gjennomføring av tvangsdekning skal vedtakast.

## § 4 VEDLIKEHALD

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon samt andre rom som høyrer under seksjonen, skal fullt ut – for eiga rekning – dekkast av den einskilde sameigar. Innvendige vass- og avløpsleidningar er ikkje omfatta av vedlikehaldsplikta til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske leidningar til og med seksjonen si sikringsboks.

Ytre vedlikehald av eigedomen med bygninga, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, inkludert trappeoppgangar og inngangsdører til oppgangane, er sameiget sitt ansvar.

## § 5 VEDLIKEHALDSFOND

Årsmøtet vedtek avsetjing til fond ("buffer") til dekking av framtidige vedlikehaldsutgifter, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigedomen. Dei beløp seksjonseigarane skal betale inn, inngår i den månadlege betalinga til dekking av fellesutgiftene.

## § 6 REGISTRERING AV SAMEIGARAR OG LEIGETAKARAR

Nye kjøparar/eigarar og leigebuarar av seksjon må meldast til styret for registrering. Ved eigarskifte praktiserer sameiget eit eigarskiftegebyr på kr 1000,- som skal betalast av den som sel seksjonen.

## § 7 STYRET

Sameiget skal ha eit styre med ein leiar og to medlemmer. Vedtektene må endrast dersom styret skal ha fleire medlemmer. Styret vert velt av sameigarmøtet med vanleg fleirtal og for to år. Styret sin leiar vert velt særskilt. Berre fysiske personar kan vere styremedlemmer.

## § 8 STYRET SIN KOMPETANSE

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørgje for forvaltninga av sameiget sine saker/interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har her under – i samsvar med lov om eigarseksjonar – lov til å treffe alle vedtak som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjersler som kan takast av eit vanleg fleirtal i årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov eller vedtekter eller årsmøtet sine vedtak i det einskilde tilfelle.

I felles saker og ved sal, pantsetting eller bortfeste, representerer styret sameigarane og forpliktar dei ved si underskrift. Leiaren og eitt styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget og teiknar sameiget sitt namn. Styret kan gje prokura.

## § 9 OM STYREMØTE

Styreleiar skal sørgje for at det vert halde styremøte så ofte som det trengs. Eitt styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert samankalla. Styret kan treffe vedtak når meir enn halvparten av medlemmane er til stade. Vedtak vert treft med vanleg fleirtal. Ved stemmelikskap gjer leiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av styremedlemmane.

Styremøta vert leia av styreleiaren. Er ikkje styreleiar til stade og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar. Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmane.

## § 10 ÅRSMØTE

Den øvste myndigheit i sameiget vert utøvd av årsmøtet. Ordinært årsmøte vert halde kvart år innan utgangen av april månad. Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når



minst to sameigarar som til saman har minst ein tiandedel av stemmene krev det, og samstundes opplyser om kva saker dei ønskjer å behandle.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftleg til medlemene med varsel på minst åtte dagar – høgst tju dagar. Ekstraordinært årsmøte kan – om det er naudsynt – innkallast med kortare frist som likevel skal vere minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer å ta opp.

Skal eit forslag, som etter lov om eigarseksjonar eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast på møtet, må hovudinnhaldet vere inkludert i innkallinga.

Blir årsmøte som skal haldast etter lova, vedtekter eller vedtak på sameigarmøte, ikkje innkalla, kan ein sameigar, eit styremedlem eller forretningsfører krevje at skifteretten snarast, og for sameigarane sin felles kostnad, innkallar til årsmøte.

#### § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLAST PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal desse sakene behandlast:

- Konstituering
- Styret si rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår til eventuell godkjenning
- Val av styremedlemmer
- Andre saker som er nemnt i innkallinga

#### § 12 MØTELEIING OG INNKALLING

Årsmøtet skal leiast av styreleiaren med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiare som ikkje treng å vere sameigar. Med dei unntak som følgjer av lov eller vedtektene skal alle saker avgjerast med alminneleg (simpelt) fleirtal av stemmene. Ved stemmelikskap skal ein utføre loddtrekking.

Det er krav om minst to tredjedelar av stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygget eller tomta som etter forholda i sameiget går utover vanleg forvalting eller vedlikehald.
- Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
- Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjon i sameiget som høyrer til eller skal høyre til sameigarane i fellesskap.
- Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvalting.
- Samtykke til endring av føremål for brukseining og til resekjonering som medfører auke av det samla stemmetalet.
- Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvalting og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter, krev tilslutning frå samtlige sameigarar.

#### § 13 OM ÅRSMØTET

I sameige som berre inneheld bustadseksjonar, har kvar seksjon éi stemme. Sameigaren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld førstkomande årsmøte, med mindre anna går fram. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake. Sameigaren har rett til å ta med rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet tillèt dette.

Styreleiar og forretningsfører pliktar å vere til stade på årsmøtet, med mindre det openbert ikkje er naudsynt eller det ligg føre gyldig forfall. Revisor og eitt ekstra husstandsmedlem frå kvar bustadseksjon har oppmøte- og talerett på sameigarmøtet.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over dei sakene som vert behandla, og alle vedtak som vert treft av sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av møteleiaren og minst ein av dei frammøtte sameigarane velt av årsmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

#### § 14 REVISJON OG REKNESKAP

Rekneskap:

Styret skal sørgje for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal leggje fram rekneskapen for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet. I sameige med 21 eller fleire seksjonar skal styret sørgje for at det blir ført rekneskap og vert utarbeida årsrekneskap og årsberetning i samsvar med rekneskapslova. Jf. eigarseksjonslova § 64.

Revisjon:

Sameige med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I sameige med 20 eller færre seksjonar kan årsmøtet med vanleg fleirtal av stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er velt av årsmøtet. Årsmøtet vel revisor. Revisor tenestegjer inntil annan revisor er velt. Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld revisorlova så langt den passar. Jf. eigarseksjonslova § 65.

#### § 15 FORRETNINGSFØRAR

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal vedta at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Det høyrer inn under styret å tilsetje forretningsfører og andre funksjonærar, gje instruks for dei, fastsetje deira løn, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt seie dei opp eller gi dei avskjed.

Tilsetjinga kan berre skje på oppseiing med ein oppseiingsfrist som ikkje må overstige seks månadar.

Med to tredjedels fleirtal kan sameigarmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring ikkje kan seiast opp frå sameiget si side for eit lengre tidsrom, men ikkje for meir enn fem år.

#### § 16 MISLEGHOLD

Dersom ein sameigar – til trass for åtvaring – vesentleg mislegheld sine plikte kan styret påleggje vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevje seksjonen selt. Pålegget om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast selt ved

tvangssal dersom pålegget ikkje er ettercome innan ein frist som ikkje skal settast kortare enn seks månadar frå pålegget er motteke.

#### § 17 FRÅVIKING

Medfører sameigaren si framferd fare for øydelegging eller vesentleg svekking av eigedomen, eller er sameigaren si framferd til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedomen, kan sameiget sitt styre krevje fråviking av seksjonen etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

#### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEID

Utsifting av vindauger og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter ein samla plan for bygninga og etter føregåande godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal meldast til bygningsmyndighetene, må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast. Dersom det vert søkt om endringar av ikkje uvesentleg betydning for andre sameigarar, skal styret legge fram spørsmålet for årsmøtet til avgjersle.

#### § 19 ENDRINGAR I VEDTEKTENE

Endringar i sameiget sine vedtekter kan vedtakast av årsmøtet med minst to tredjedelar av stemmene.

#### § 20 HABILITETSREGLAR FOR SAMEIGARMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameigar eller fullmektig eller ved fullmektig ta del i noko avrøysting på sameigarmøtet om rettshandel overfor seg sjølv eller om eige ansvar. Heller ikkje kan nokon ta del i avrøysting om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemann sitt ansvar dersom vedkomande har ein framståande personleg eller økonomisk særinteresse i saka.

Styremedlem eller forretningsfører må ikkje ta del i behandlinga eller avgjersla av noko spørsmål som vedkomande har ein framståande personleg eller økonomisk særinteresse i.

#### § 21 BYTTEORDNING PARKERINGSPLASSAR

Tilrettelagde parkeringsplassar er for folk som bur i bygget og som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagd plass. Desse har krav på å få tilgang til plassen mot eit mellombels byte av sin eigen parkeringsplass. Bytet gjeld så lenge vedkomande har eit dokumentert behov. Styret kan gje nærmare reglar om tildelingskriteria. Plassen vert bytta tilbake ved sal av seksjonen. Det er ikkje naudsynt å reseksjonere i kvart einskild tilfelle. Dette vedtaket kan ikkje endrast utan at samlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg samde. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekta.

#### § 22 STYREGODKJENNING AV NYE EIGARAR OG LEIGETAKARAR

Styret skal gje samtykke til leigetakar og framleigetakar eller annan ny brukar av heile eller delar av brukseining. Samtykke skal føreligge før utleige eller framleige finn stad. Samtykke kan berre nektast når det føreligg sakleg grunn for det. Leigetakar og framleigetakar skal godta sameiget sine vedtekter og dei til ei kvar tid gjeldande husordensreglar som

bindande for seg. Styret må gje tilbakemelding innan 48 timar.

#### § 23 REGULERING AV KORTTIDSLEIGE

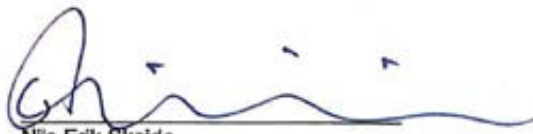
Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn årleg er ikkje tillate i følge § 25 i eigarseksjonslova. Korttidsutleige er definert som utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtektene og kan i så fall settast til mellom 60 og 120 døgn. Eit slikt vedtak krev eit fleirtal på minst to tredjedelar av stemmene på årsmøtet. Sameiget har vedteke å sette grensa til 120 døgn. Korttidsutleige krev ikkje førehandsgodkjenning av styret, jf. §22.

#### § 24 KAMERAOVERVAKING

Sameiget har kameraovervaking av inngangsparti, rømmingsvegar og fasade/parkeringsplass (fellesområde). Føremålet med overvakinga er primært å førebygge/hindre og eventuelt klare opp skadeverk, tjuveri og ferdsel av uvedkomande på bygget og bidra til at dei som bur på bygget føler seg trygge. Styret har ansvar for at kameraovervaking er i samsvar med Datatilsynet sitt regelverk.

\*\*\*\*\*

Ulsteinvik, 28.04.2022

  
Nils Erik Skeide  
Styremedlem

  
Ingebjørn Røren  
Styremedlem

  
Lena Landverk Sande  
Styreleiar

# HUSREGLAR/ORDENSREGLAR FOR SAMEIGET HØDDVOLL PANORAMA

*Vedteke på ekstraordinært sameigarmøte 23.02.2016*

## 1. INNLEIING

Trivselen i eit bustadsameige er avhengig av at dei som bur der tek omsyn til kvarandre. Ordensreglane vert fastsett av sameigarmøtet og forvalta av styret i sameiget. Sameigaren er ansvarleg for at husreglane samt særskilte instruksar frå styret blir overheldt av husstanden, framleigar eller andre personar som er gitt tilgang til bygget/eigarseksjonen. Ved framleige skal sameigar sørge for at framleigar får eit eksemplar av husreglane.

## 2. FØREMÅL

Ordensreglane gjeld korleis vi skal fare fram med omsyn til kvarandre og buområdet vårt. Dei skal spegle det fleirtalet av bebuarane ser på som et minimum av felles reglar som det er naudsynt at bebuarane tek omsyn til. Reglane skal vere med på å skape gode og trygge tilhøve for alle som bur i Høddvoll Panorama. Dette vil vi kunne oppnå dersom reglane vert følgt og alle har ei omsynsfull framferd overfor kvarandre og lojalt følgjer opp dei oppmodingar og pålegg som sameigarmøtet og styret gir.

## 3. STØY

Det skal vere stille frå kl. 23:00 til 07:00. Øving på instrument og anna støyande verksemd som snekring og bruk av boremaskin kan utførast før kl. 20:00 på kvardag og i tidsromet frå kl. 09:00 til 18:00 på laurdagar. Søndagar og andre heilagdagar må skjermast for støyande aktivitet/arbeid, jamfør "Lov om helligdager og helligdagsfred" (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12>). Ved større selskap og festar som ein reknar med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboar varslast.

## 4. DYREHALD

Eigarar av dyr må ta omsyn til naboar og utvise ansvar for sitt dyrehald. Hund skal alltid førast i band på sameiget sitt område. Ekskrement skal fjernast med pose og kastast i søppelnedkastet. Mating av fuglar på balkongar, svalgangar og fellesområde er ikkje tillate då dette også trekk til seg mus og rotter.

## 5. INNANDØRS FELLESOMRADE OG SVALGANGAR

Hovudinngangsdøra opnar automatisk mellom kl. 07.00 og 18.00 på kvardagar og mellom 10.00 og 18.00 på laurdagar – utanom desse tidsroma må døra opnast med kode. Dersom den automatiske dørlukkaren ikkje fungerer, skal døra trekkast i lås. Syklar, barnevogner, rullatorar og liknande må ikkje settast i inngangspartiet eller i trappeoppgangane (bruk primært private boder).

Søppel, sko, treningstøy og andre ting som kan vere til sjenanse for naboane skal ikkje plasserast på svalgang. Avfall skal rett i kjeldesorteringsanlegget i nordenden av parkeringsplassen utan mellomlagring utanfor eigen inngang (fellesområde).

Røyking er ikkje tillate innandørs i fellesområda. Sneipar og anna søppel skal ikkje kastast utanfor inngangsdørene eller på fellesområda.

Dersom skadar, utbrente lyspærer og liknande i oppgang/fellesområde/svalgang ikkje vert utbetra, eller ved behov for å klage på reinhald og liknande, må styret varslast med lapp i styret si postkasse eller til styreleiar per e-post.

Ver varsam ved flytting og transport av møblar. Sameigar er sjølv ansvarleg for ein kvar skade påført eigedomen som følgje av flytting.

## **6. FASADE**

Det må ikkje monterast utvendig solskjerming. Utvendig maling vert tatt i fellesskap over vedlikehaldsbudsjettet. Glasrekkverk skal ikkje dekkast med duk eller anna materiale. Eventuell innsynsskjerming på balkong kan ein oppnå ved bruk av planter eller innvendige gardiner/persiennar.

Namneskilt til postkasser og dørtelefonlegg bør vere utforma på felles mal. Kontakt styreleiar ved behov for ny/oppdatert merking.

## **7. BALKONGAR**

Planter skal vatnast med varsemd for å unngå søl på underliggande balkong eller tribunetak. Utvendige blomsterkasser på balkongen er ikkje tillate.

Flagg eller liknande som heng utanfor eigen balkong er ikkje ønskeleg. Ved eventuell montering av balkongflaggfeste på vegg må dette avtalast med styreleiar slik at alle festa får lik/symmetrisk plassering på fasaden. *(Felles innkjøp og montering av veggfeste for flagg vart vedteke i årsmøte 23.02.2016.)*

Gjer vel å ikkje riste tekstilar (tepper etc.) ut frå balkongen. Risting av tekstilar kan gjerast frå endane av svalgangane bak bygget.

Grillar som går på straum og gass er tillate. Kolgrillar (også "eingongsgrillar") skal ikkje nyttast grunna brannfare.

Syklar, skrot, pappesker og liknande skal ikkje oppbevarast på balkongar. Synleg tørking av tekstilar på balkongar over rekkverkhøgde bør unngåast.

## **8. KAMPARRANGEMENT**

Særskilde reglar gjeld når det vert arrangert fotballkampar på stadion generelt, og spesielt toppfotball (Hødd A-lag, landskampar etc.) som også vert kringkasta via tv/internett:

Det er ikkje lov å nyte alkohol eller vere synleg rusa på balkongane eller utøve anna framferd som ikkje høver seg under offentlege arrangement.

Nasjonalflegg og Hødd-flegg på balkong/fasade er flott, men flagging og anna bruk av effektar for bortelaget skal gå føre seg på bortetribunen.

Balkongar må vere fri for tørkestativ/kletørk, dyner og andre personlege eigendelar som det ikkje er naturleg å ha der under kamparrangement.

## **9. ANTENNEANLEGG**

I bygget er det lagt inn opplegg for kabel-tv via Tussa. Oppsetting av synlege parabol- eller andre antenner utvendig er ikkje tillate.

## **10. BODER**

Det er forbode å oppbevare brann/eksplosjonsfarlege væsker, gass eller luktsterke gjenstandar i bodene. Eigarane bør ikkje oppbevare verdigjenstandar der.

## **11. PARKERING**

Vis omsyn ved køyring på parkeringsplass. Parker på midten av ditt eige felt og berre på merka plassar. Dersom bilen din forureinar asfalten med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil eigna middel.

## **12. GJESTEPARKERING**

Gjestar kan nytte ledige parkeringsplassar utanfor eignedomen.

## **13. AVFALLSHANDTERING**

Hushaldningsavfall og aviser/papir/papp/plast skal kastast i avfallsanlegget sine innkastluker. Avfallet må tilpassast dimensjonen på lukene. Pappesker og annan pappemballasje skal rivast i bitar slik at det ramlar ned i oppsamlingstanken av eigen tyngde. Anna avfall må leverast på SSR sin miljøstasjon i Saunesmarka. Bruk innsamlingsklokker til glas og metall.

## **14. FORSIKRING**

Ved skadar oppstått i eigarseksjonen som kan lastast sameigaren, skal sameigar sjølv betale eigenandelen, sjølv om skaden blir dekkja av sameiget si felles forsikring. Det må vere teikna innbuforsikring for kvar eigarseksjon.

## **15. HANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER**

Styret føreheld seg til skriftlege, signerte klager som skal vere sakleg grunna når det gjeld påståtte brot på ordensreglane og/eller vedtektene.

## **16. ENDRING AV ORDENSREGLAR**

Det er berre sameigarmøtet som kan vedta ordensreglar og eventuelle endringar av desse. Endringar kan avgjerast med alminneleg fleirtal i forhold til totale røyster (sjå sameiget sine vedtekter).



# Nabolagsprofil

Høddvollvegen 31 - Nabolaget Høddvoll/Varleitet - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|   |                                                         |                   |
|---|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 🚌 | Ulstein vgs.<br>Linje 301, 304, 305, 306, 310, 330, 338 | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| ✈ | Ørsta-Volda Lufthavn Hovden                             | 29 min 🚶          |
| ✈ | Ålesund Lufthavn, Vigra                                 | 2 t 5 min 🚶       |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)<br>447 elever, 27 klasser | 5 min 🚶<br>2.5 km |
| Hasund skule (1-7 kl.)<br>131 elever, 11 klasser          | 6 min 🚶<br>4.9 km |
| Ulstein skule (1-7 kl.)<br>84 elever, 7 klasser           | 8 min 🚶<br>4.7 km |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)<br>324 elever, 25 klasser | 4 min 🚶<br>1.8 km |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever                  | 5 min 🚶<br>0.5 km |

«Fint og rolig nabolag med mye muligheter for aktiviteter og greit med kollektivtransport»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

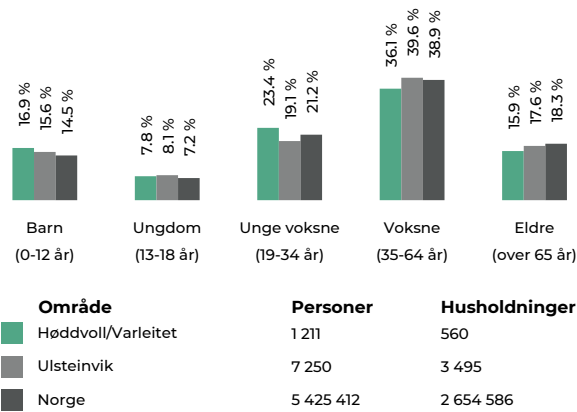
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Høddvoll barnehage (0-5 år)<br>48 barn         | 7 min 🚶<br>0.5 km  |
| Støylane barnehage (1-5 år)<br>131 barn        | 9 min 🚶<br>0.8 km  |
| Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)<br>40 barn | 13 min 🚶<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Spar Ulsteinvik<br>PostNord | 14 min 🚶<br>1.2 km |
| Kiwi Ulsteinvik             | 19 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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

### Støynivået

Lite støynivå 92/100

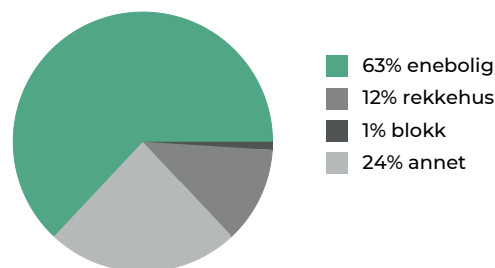
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Ulsteinhallen                  | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall                   | 0.4 km |   |
| ⚽ Høddvoll stadion               | 5 min  | 🚶 |
| Fotball, friidrett               | 0.4 km |   |
| 🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite | 10 min | 🚶 |
| 🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum  | 21 min | 🚶 |

## Boligmasse



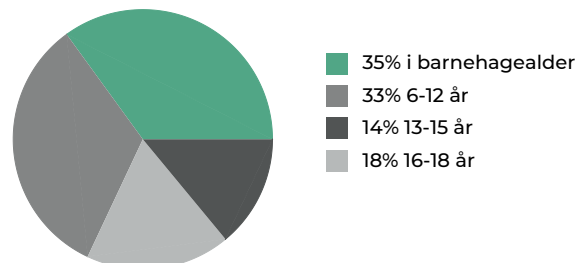
«Solfylt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent

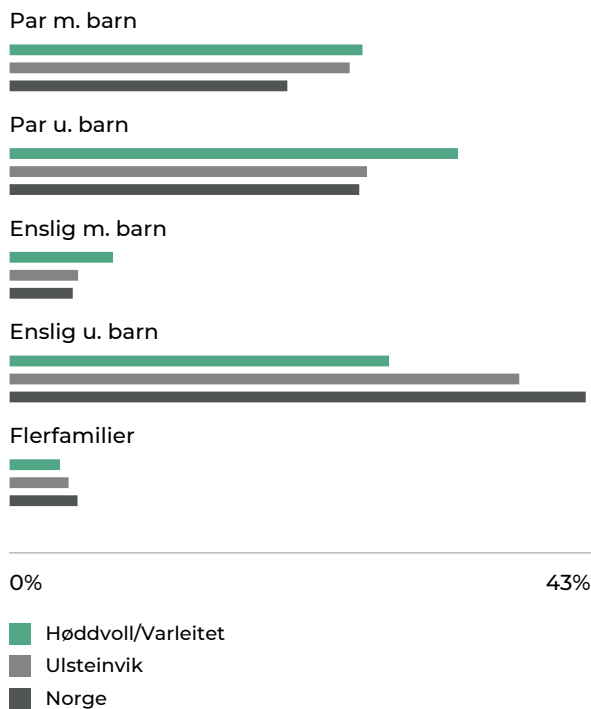
## Varer/Tjenester

|                       |       |   |
|-----------------------|-------|---|
| 📍 AMFI Ulsteinvik     | 4 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Mørejarlen | 4 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

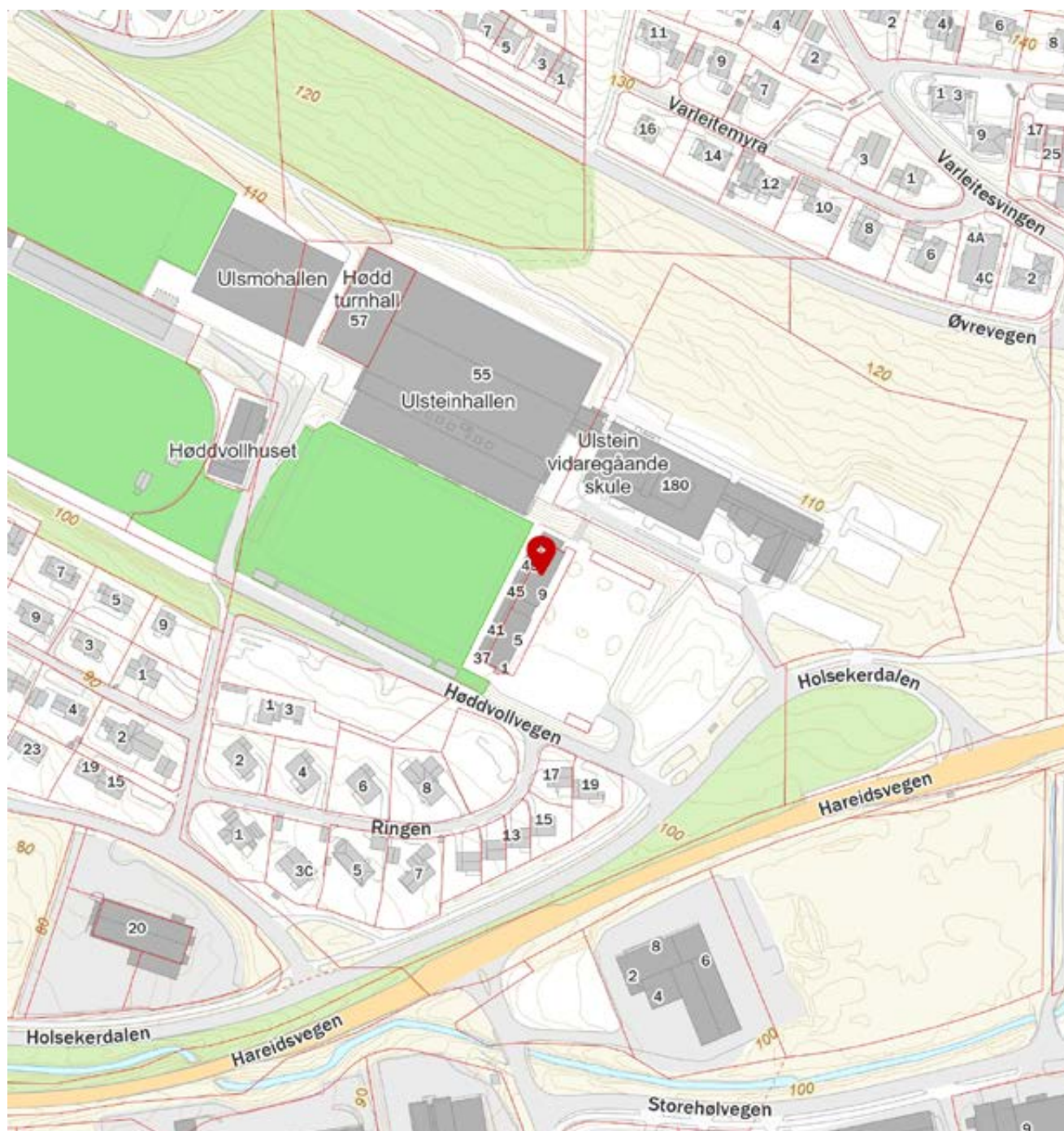


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



## 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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

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

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

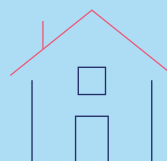
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

[illegible]

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0021/26

Adresse: Høddvollvegen 31, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 10, bnr.  
297, snr. 6 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.03.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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: \_\_\_\_\_

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

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

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/)