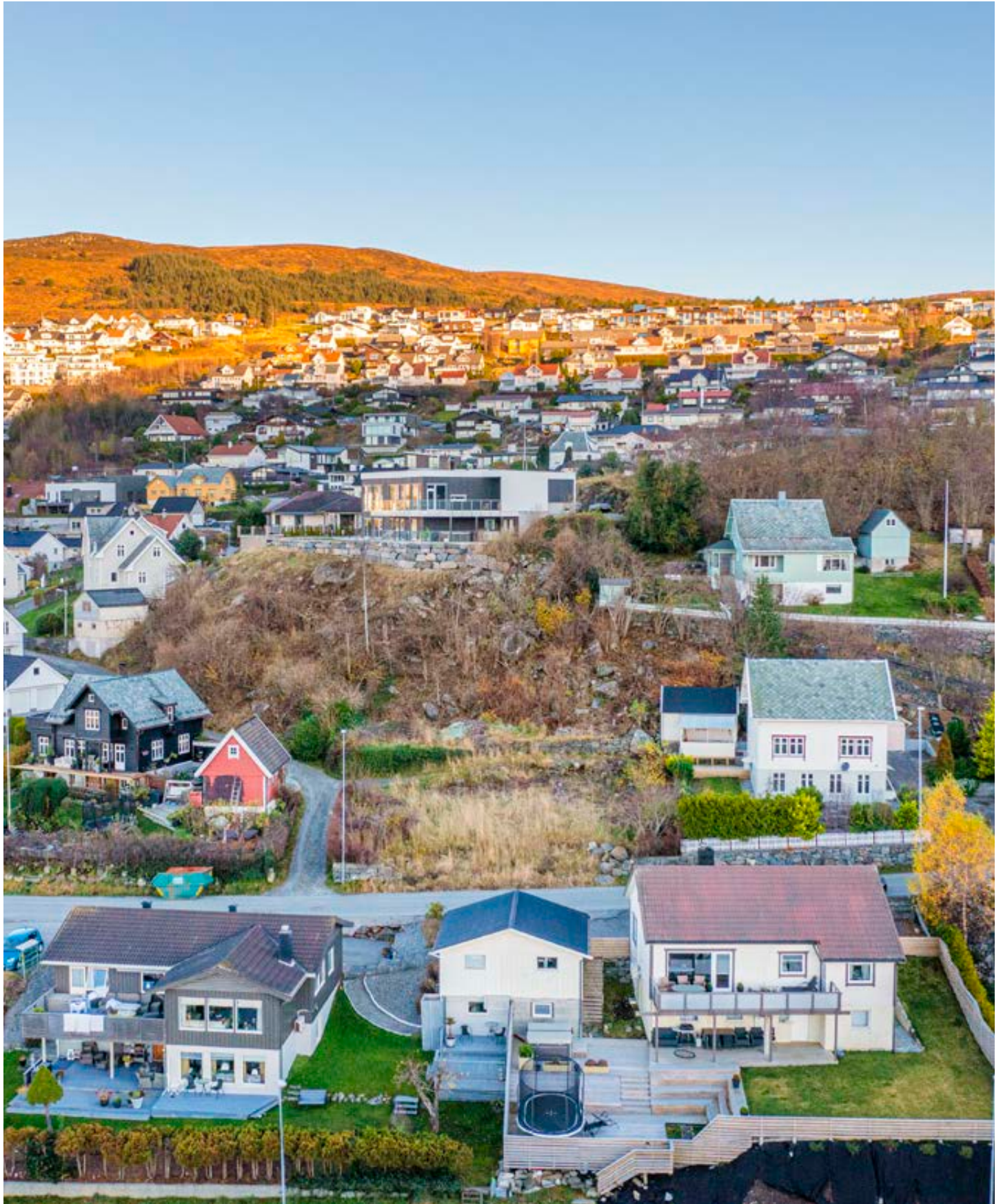


Holsekervegen 12

ULSTEINVIK

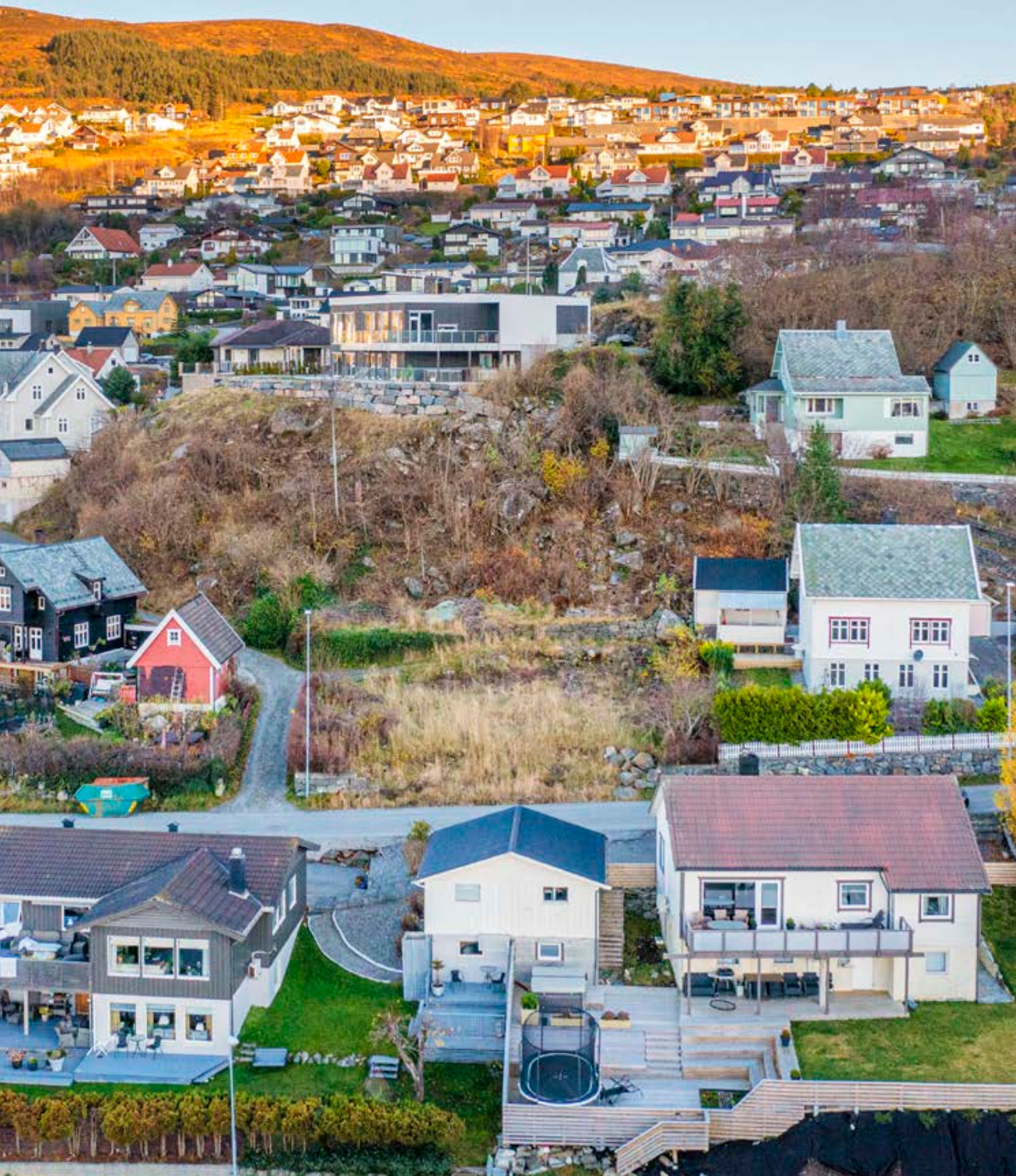
notar



Prisantydning Kr 1 690 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Holsekervegen 12

ULSTEINVIK - Regulert boligtomt med sentral beliggenhet, flott utsikt og meget gode solforhold!

Adresse	Holsekervegen 12 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Totalpris	Kr 1 690 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig
Soverom	0

Velkommen til Holsekervegen 12!

En boligtomt med sentral og fin beliggenhet like ved Ulsteinvik sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til butikker, restauranter, cafeer, parkområder og alle andre sentrumsfasiliteter. I tillegg er det kort vei til skoler, banehage, idrettsanlegg, svømmehall, bibliotek og flotte turområder.

Tomten er svakt skrånede sørvest vendt med gode solforhold og flott utsikt!

Eiendommen har et areal på 774 kvm og er regulert til boligformål (spredt småhusbebyggelse). Reguleringsplanen tillater inntill 30% utnyttelse av tomten målt i BYA.

Tomten kan fritt besiktiges. Ta gjerne kontakt for spørsmål.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	16
Budgivning	39

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Holsekervegen i Ulsteinvik. Området er bestående av spredt boligbebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Et sentralt, rolig og barnevennlig område med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehage, butikker, idrettsanlegg, flott turområder, bibliotek og svømmehall. Eiendommen er sørvestvendt med flott utsikt og gode solforhold!

ADKOMST

Enkel og relativt flat tilkomst direkte fra offentlig vei. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holsekervegen 12, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0195/25

SELGER

Kristina Strand
Daniel Nysæter

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 17, i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

TOMT

Eiet tomt på 774 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Svakt skrånede tomt mot sørvest. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt. Meget sentral beliggenhet. Eiendommen er regulert til boligformål med 30% utnyttelsesgrad (BYA) iht reg.plan. Tidligere eier av tomten har søkt om og fått godkjent en tomannsbolig over tre plan med et totalt bruksareal på 470 kvm. Ny eier må evt sende inn egen søknad til kommunen. Ta kontakt med megler for mer informasjon om tidligere godkjente planer for tomten.

Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid eller bearbeidelser på tomten før kjøpesummen og omkostninger er innbetalt, med mindre annet er avtalt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for FOR HOLSEKERDALEN I ULSTEIN KOMMUNE datert 25.09.2020, er eiendommen regulert til frittliggende småhusboliger.

Kommunedelplan for Ulstein kommune 2019-2031 viser at eiendommen ligger et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

§ 3.1.1 Bustadområde felt FS1 - FS8

I områda kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter i høve til planert terreng.

Nye bustadhus i felt FS5 kan ikkje byggjast før samleveggen med gangveg er bygd fram til kryss med tilkomstveg til FS5.

Nye bustadhus i felt FS6 eller FS8 kan ikkje byggjast før samleveggen med gangveg fram til sambindingsveg til Holsekervegen, og sambindingsvegen med fortau, er bygde.

I felta FS1 - FS8 skal samla grunnflate for bustadhus, garasje og biloppstillingsplass (%- BYA) vere lik eller mindre enn 30 % av tomte sitt nettoareal.

Det skal vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil pr. bueining på eigen grunn, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset. Dette gjeld og om garasjen ikkje vert oppført samstundes med huset.

Frittliggjande garasje kan oppførast i éin etasje med maksimal mønehøgde på 5 meter i høve til planert terreng ved port, og kan plasserast inntil ein meter frå nabogrense. Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomte ligg til rette for ei slik plassering. Bruksareal (BRA) for garasje skal vere lik eller mindre enn 50 kvm.

Det skal ved plassering av bustad og garasje leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Vedlagt følger reguleringskart og kommuneplankart.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger ligger inn til

tomtegrensen.

Tilknyttingsavgift vann pr. 01.12.22 kr. 12 500,-

Tilknyttingsavgift avløp pr. 01.12.22 kr. 18 750,-

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 2011.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 690 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendommen har pr. i dag ingen kommunale avgifter, men ved bebyggelse vil kommunale gebyr påløpe.

INFO EIENDOMSSKATT

Årsprognose kr. 3 216,- for 2022.

Eiendomskatt for 2022 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

1 690 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

0 Omkostninger totalt

15 500 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

18 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 690 000 Totalpris. inkl. omkostninger

1 705 500 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

1 708 300 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1917/800193-1/58 30.10.1917 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1516 GNR: 9 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

29.08.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

29.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 10 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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.

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 vil 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

HOLSEKERVEGEN 12

- Selgers egenerklæringsskjema
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0195/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Nysæter	Kristina Strand

Gateadresse	
Holsekervegen 12	
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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tomt.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Nysæter	5dd3c7a29b99817589a26 bbd8e5eea5629274f14	23.08.2025 14:31:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Strand	e6f56b39d363676a88f76 2ab33784b8bf2e994ea	26.08.2025 09:08:42 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/17

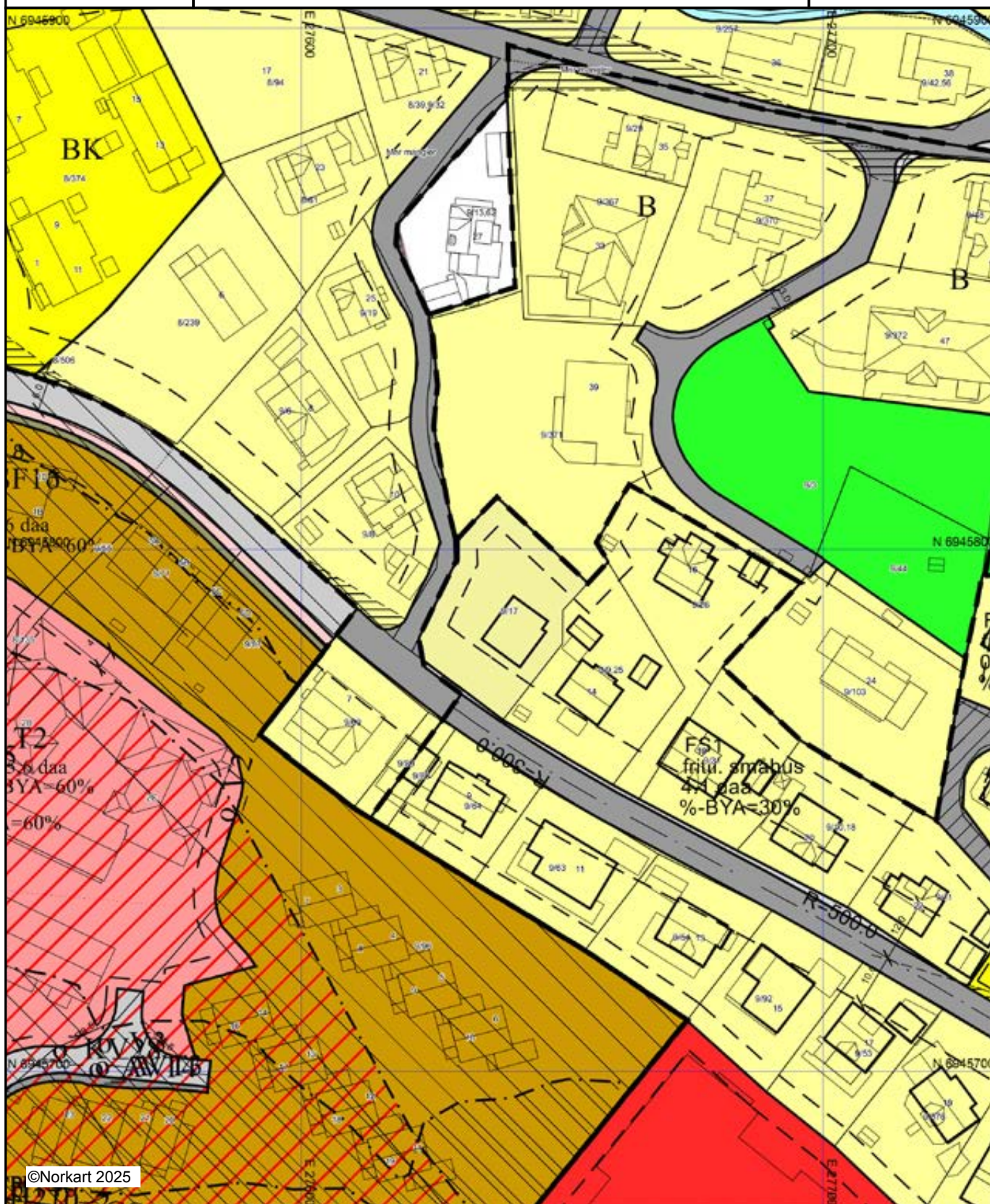
Adresse:

Dato: 14.08.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

-  Frittliggjende småhusbuseiendom
-  Konsentrert småhusbuseiendom
-  Garasjer i bustadområde
-  Område for forretninger
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)
-  Offentlig institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim nr

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

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

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

-  Friområde
-  Anna friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.

-  Bustad/Forretning

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Sentrumsformål
-  Tenesteyting
-  Tenesteyting
-  Bustad/forretning
-  Bustad/tenesteyting
-  Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

-  Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

-  Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL2008 §12-7)

-  Føresegnssområde
-  Føresegnssområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense

-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Føresegnsgrense
-  Føresegnsgrense
-  **Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008**
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Byggjegrænse
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift breidde
-  Påskrift plantilbehør
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLSEKERDALEN I ULSTEIN KOMMUNE

Godkjende i Ulstein kommunestyre 18.06.09, sak 09/60.

Sist revidert 25.09.2020, vedtatt i PS sak 89/20, mindre endring av § 3.2.

§ 1 GENERELT

§ 1.1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 1.2.

Området er regulert til følgende formål:

Byggjeområde (§3)	- bustadar - offentlege bygg
Landbruksområde (§4)	- jord- og skogbruk
Off. trafikkområde (§5)	- køyreveg - gang- og sykkelveg - annan veggrunn/rabattar - busshaldeplass
Friområde (§6)	- friområde på land - friområde i vassdrag
Fareområde (§7)	- høgspentanlegg
Spesialområde (§8)	- frisiktsone - kommunalteknisk verksemd - friluftsområde på land - friluftsområde i vassdrag - område for kulturhistorisk vern
Fellesområde (§9)	- felles avkøyrsløp - felles parkering

§ 1.3.

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold i strid med desse føresegnene.

§ 1.4.

Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, når særlege grunnar tilseier det, godkjennast av kommunen innanfor ramma til plan- og bygningslova.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1.

Bygg skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformålet som byggjegrense. Kommunen kan etter reglar gjeve i § 3 tillate at garasjar kan plasserast nærare vegen enn byggjegrensa tillet.

§ 2.2.

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygga får ei god estetisk utforming og materialbruk, og at bygg i same område vert mest mogleg harmoniske i form og storleik. Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova.

Mur må ikkje hindre sikten i frisisiktsone mot veg. Den ubebygde delen av tomta skal utformast mest mogleg tiltalande.

§ 2.3.

Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikkssikker. Stigningsforholdet på avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere maksimum 1: 8 og avkøyrsløse skal flatast ut mot offentleg veg og ha frisisiktsone med storleik 4 m inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisisiktsone i § 8 og kommunale reglar om avkøyrsløse. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.

§ 2.4

Ein skal søkje å ta vare på trebestand på tomtene.

§ 2.5

Universell utforming skal leggjast til grunn.

§ 2.6

For eksisterande bustader skal støynivået på grunn av ny veg ikkje overskride grenseverdiane som er tilrådde av Miljøverndepartementet/teknisk forskrift. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak og fasadetiltak skal gjerast samstundes med bygging av nye vegar.

For nye bustader langs vegen må det leggjast fram vurdering av pårekneleg støynivå. Eventuelle nødvendige tiltak i høve til Miljøverndepartementet sine tilrådde grenseverdiane må vere gjennomført før nye hus kan takast i bruk.

På plankartet er eventuelle støyvern viste med symbol for skjerm. Alternativt kan mur eller jordvoll med tilsvarande verknad godkjennast.

2.7

Det må ikkje gjerast inngrep i ruinar etter kvernhus og vassrenner som er til skade eller til ulempe for eventuell oppattbygging.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

§ 3.1 Bustadar

§ 3.1.1 Bustadområde felt FS1 - FS8

I områda kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter i høve til planert terreng.

Nye bustadhus i felt FS5 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg er bygd fram til kryss med tilkomstveg til FS5.

Nye bustadhus i felt FS6 eller FS8 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg fram til sambindingsveg til Holsekervegen, og sambindingsvegen med fortau, er bygd.

I felta FS1 – FS8 skal samla grunnflate for bustadhus, garasje og biloppstillingsplass (%-BYA) vere lik eller mindre enn 30 % av tomte sitt nettoareal.

Det skal vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil pr. bueining på eigen grunn, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset. Dette gjeld og om garasjen ikkje vert oppført samstundes med huset.

Frittliggjande garasje kan oppførast i éin etasje med maksimal mønehøgde på 5 meter i høve til planert terreng ved port, og kan plasserast inntil ein meter frå nabogrense. Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomte ligg til rette for ei slik plassering. Bruksareal (BRA) for garasje skal vere lik eller mindre enn 50 m²

Det skal ved plassering av bustad og garasje leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

§ 3.1.2 Bustadområde for tettare utnytting, felt KS1 – KS4.

I felta KS1-KS4 kan det oppførast rekkjehus, evt. samankjeda hus. %-BYA skal vere lik eller mindre enn 40 %. Bygningane kan oppførast i to etasjar, evt. terrengtilpassa halvetasjar, med maksimal gesimshøgde lik 6 meter og mønehøgde lik 7.5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Før fradeling eller utbygging i KS-felta skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova. Planen skal vise avkøyrsløp, bygningar, interne trafikkareal, leikplass, støttemurar og høgdetilhøve m.v.

Bustadhus i felta KS2 og KS3 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg er bygd fram til og langs felta.

Bustadhus i felt KS4 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg/fortau fram til Støylesvingen , og sambindingsveg med fortau til Holsekervegen er bygde.

For rekkjehus/samankjeda hus skal det vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn eller på fellesareal, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Felles leikeplass skal opparbeidast i samsvar med kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Den einskilde leikeplass er felles for alle bebuarane innanfor det einskilde nærområdet. Leikeplassane skal være ferdig opparbeidd før første nye buening i nærområdet vert teken i bruk.

§ 3.2 Offentlege bygg

O1

I området O1 kan det oppførast eldrebustadar med maksimal gesimshøgde 6 meter og mønehøgde 8 meter. %-BYA skal vere lik eller mindre enn 50%.

Det skal opparbeidast parkeringsplassar i samsvar med Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Før frådeling eller utbygging skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova. Planen skal vise avkøyrsløp, bygningar, interne trafikkareal, støttemurar og høgdetilhøve m.v.

Bygg i område O1 kan ikkje takast i bruk før samlevegen med gangveg er bygd fram til og langs området.

O2

I område O2 kan det førast opp brannstasjon eller anna bygg med offentlig eller beredskapsmessig funksjon. BYA skal vere mindre eller lik 40 %.

Bygningshøgda vert fastlagt ved gesimshøgde som kan vere inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Bygg på arealet skal ikkje ha mønetak.

Kommunen fastlegg talet på parkeringsplassar i samband med handsaming av søknad om løyve til tiltak.

Ved etablering av murar og skråning, samt avkøyrsløp, mot vegen Holsekerdalen må det takast omsyn til høgspenkablar i området.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

§ 4.1

I områda gjeld jord- og skoglova sine føresegner. Det kan oppførast bygningar som er naudsynte for landbruksdrifta. Desse må tilpassast kulturlandskapet.

Kulturlandskap og kulturlandskapselement som steingjerde og liknande, skal bevarast.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

§ 5.1 Køyreveg/parkering, gang- og sykkelveg, annan veggrunn

Område avsett som veggrunn på reguleringskartet skal opparbeidast i samsvar med vegnormalar for Statens vegvesen og forskrifter til veglova § 43.

Ein skal så langt det er råd ha lukka grøfter.

Nye avkøyrslar skal ikkje byggjast utan etter løyve frå kommunal styresmakt. For ubebygde tomter skal situasjonsplan i tilknytning til byggjemelding syne plassering av avkøyrslar.

§ 6 FRIOMRÅDE

§ 6.1 Friområde på land

Området skal nyttast til tur- og gangveg, leik og rekreasjon. Opparbeiding av områda skal skje etter planar som kommunen har godkjent. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friområde.

Ved opparbeiding skal ein så langt råd er søkje å tilpasse tur- og gangveg og leikeplassar til terreng og vegetasjon på ein måte som gjev minst mogleg terrenginngrep og skade på vegetasjon.

§ 6.2 Friområde i vassdrag

Det må ikkje gjerast tiltak i friområdet (elva) som medfører flaum eller skade. Eventuelle forbygningar og endringar i elvelaupet skal gjerast i samråd med NVE.

§ 7 FAREOMRÅDE

§ 7.1

Det er byggeforbod i ei breidde på 15 meter langs høgspentsanlegget, sjå plankartet.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

§ 8.1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det vere fri sikt i ei høgd av 0.5 m over planet mellom dei viste frisiktslinjene og planet til dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsone må ikkje nyttast slik at frsikten på noko tidspunkt vert hindra.

§ 8.2 Kommunalteknisk verksemd og nettstasjonar

I området kan det opparbeidast kommunaltekniske anlegg.

Nettstasjonen skal oppførast med maksimal mønehøgd på 4 m og maks gesimshøgd på 3 m, og bygningen skal tilpassast bygningsmiljøet i området. Stasjonen kan oppførast heilt i grensa mot naboeigedomar.

§ 8.3 Friluftsområde på land

Friluftsområdet skal kunne nyttast til leik og rekreasjon. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

§ 8.4 Friluftsområde i vassdrag

Vassdraget skal ha sitt naturlege laup. Eventuelle tiltak som er naudsynte for å oppretthalde vassføringskapasitet, eller for å reparere eller førebyggje skade skal godkjennast av kommunen i samråd med NVE.

§ 8.5 Kulturhistorisk vern (FO)

Innanfor områda er det automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova §§ 3 og 4. Det er ikkje tillate å grave, fylle, nytte areal til lager, eller gjere andre tiltak som kan skade, dekke til eller skjemme fornminna. Det kan utførast skjøtsel som for naturvernområda.

§ 9 FELLESOMRÅDE

§ 9.1 Felles avkøyrsløse

Ved framføring av ny veg skal vegskjeringar og fyllingar tilplantast eller handsamast på annan tiltalande måte.

Regulerte felles avkøyrsløse er felles for tilgrensande eigedomar som naturleg nyttar dei ein-skilde avkøyrsløse.

§ 9.2 Felles parkering

Felles garasje- og parkeringsareal ved fellesavkøyrsløse frå Basebuen skal nyttast for å få tilfredsstillende krava til slike areal etter § 3.1.1 for eigedomane gnr 9, bnr. 39, 52 og 57/58

Godkjende i Ulstein kommunestyre 18.06.09, sak 09/60.

Hannelore Måseide
ordfører



Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/17

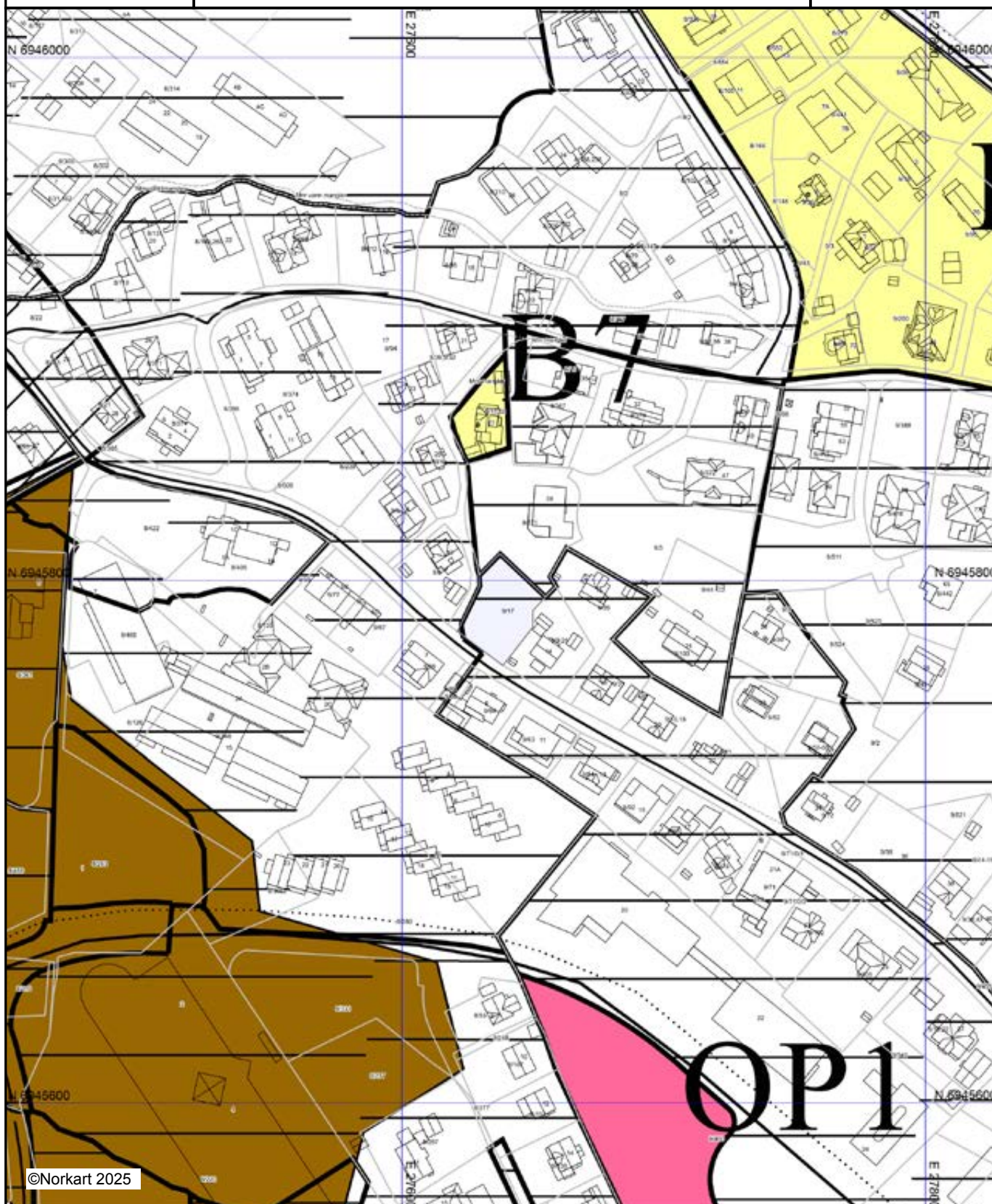
Adresse:

Dato: 14.08.2025

Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig

Omsvnsone (PBL2008 §11-8)

-  H570-Angitt omsvnsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

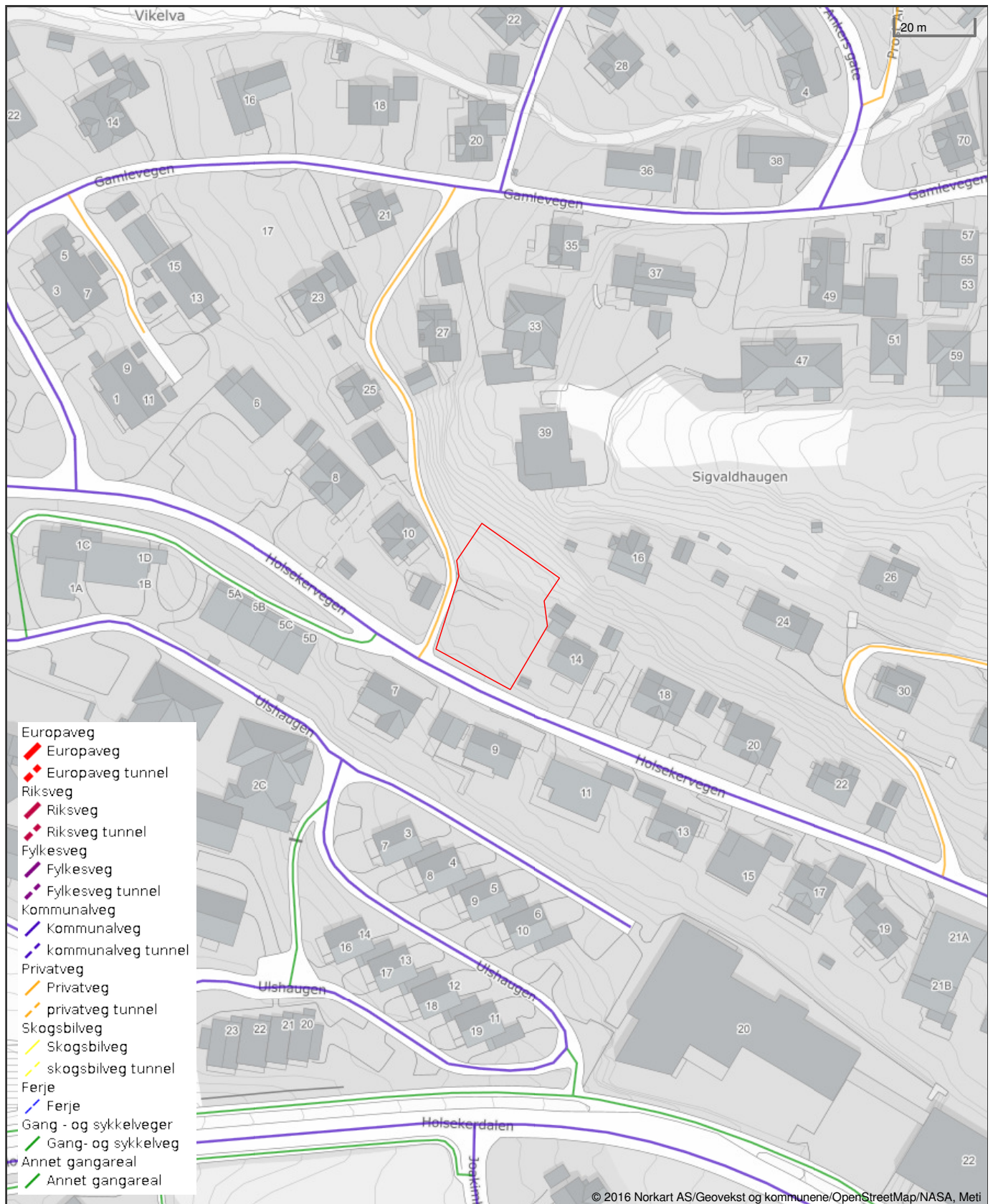
-  Angitt omsvnsgrænse
-  Detaljeringsgrænse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grænse for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 9/17//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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-antenner 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

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

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: 3-0195/25

Adresse: Holsekervegen 12, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 9, bnr.
17 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreliid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/