

Haddalfjøra (naust)

HADDAL

notar



Prisantydning Kr 790 000,- Boligtype Naust
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



HaddalfjØra (naust)

HADDAL - Naust fra 2017 meget fint beliggende i et populært naustområde ved Haddalvika | flott utsikt og gode solforhold

Adresse	HaddalfjØra (naust) 6064 HADDAL
Prisantydning	Kr 790 000,-
Omkostninger	Kr 20 840,-
Totalpris	Kr 810 840,-
BRA-i/BRA Total	64/64 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Naust
Byggeår	2017
Etasjer	2

Flott naust beliggende i et attraktivt naustområde ved Haddalvika. Naustets grunnmur og plate ble oppført ca. 1994, men naustet ble først oppført i 2017. Naustet har naustrom i 1. etasje med BRA-i 37 m². Her er det porter mot nordvest og inngangsdør på sørvestveggen. I tillegg har naustet loft med uinnredet loftsrom med BRA-i 27 m².

Naustet ligger i et område regulert til naustområde iht. reguleringsplan for Øyra-Skylesteinen-Holmane (Haddal småbåthavn). Naustet er del av Haddal båteigarlag og kjøp forutsetter medlemskap i laget.

Naustet ligger i naturskjønne omgivelser med flott utsikt og gode solforhold. Fra naustet er det ca. 10 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
971 14 280 / martin@notar.no



Torine Hildre Osnes

Eiendomsmegler MNEF
991 17 745 / torine@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	20
Budgivning	51

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













Annet

Ditt nye nabolag

Eiendommen er fint beliggende i et populært naustområde i Haddalvika. Fra eiendommen er det ca. 6,3 km til nærmeste dagligvarebutikk i Myrvåg, og ca. 10 km til Ulsteinvik sentrum med alle det sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Hvis du kommer kjørende fra Ulsteinvik, følger du Eiksundvegen fra rundkjøringen på Garnes ca. 2,7 km. Ta til høyre i avkjøringen du kommer til her. Følg veien her ca. 200 m og ta til høyre i krysset. Følg veien ca. 130 m og du vil naustet på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haddalfjøra (naust), 6064 HADDAL

OPPDRAKSNUMMER

3-0188/25

SELGER

Stein Arild Moldskred

MATRIKKE

Gårdsnummer 18, bruksnummer 47 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Naust

TOMT

Eiet tomt på 58 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende og flat, nordvestvendt tomtgrunn beliggende ved sjøen. Noe mindre tomteareal ved frontfasade, utover dette opptar bygningen tomtearealet. Eiendommen har flott utsikt utover Haddalvika og gode solforhold.

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 01.09.2025. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

2017

BYGGEMÅTE

NAUST - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT

Grunnmur og ringmur av betong og forskallingsblokker med betong.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer av tre i malt utførelse med 2-lags glass.
Formpressede, malte ytterdører med 2-lags glass.
Plassbygde naustdører av tre.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater. Takteking og takrenner av metall.

ØVRIG

Etasjeskille i trekonstruksjon med tregulv.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst 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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Mangler tetning rundt dørkarm i overetasjen som må utbedres. Det er lysåpning mellom kledning karm, ikke sprøytet inn byggsaum.

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

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, naustformål iht. reguleringsplan for Øyra - Skylesteinen - Holmane (Haddal småbåthamn), datert 27.01.2005.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"§ 3 Byggeområde

1. Generelt

Føresegnene for bygningsutforming har bindende verknad ved utforming av bygningane. Bygningar og

bryggearrangement skal byggemeldast. Materialbruk og fargeval skal vere i pakt med god tilpassa byggeskikk. Oppføring av og innreiing av bygningar til føremål som krev høgare risikoklasse enn 1 etter PBL (plan- og bygningslova), teknisk forskrift § 7-22 er ikkje tillate. Det er forbod mot å innreie loft i naust til varig opphald.

2. Hovudform og avstandar

Naust skal oppførast som frittståande bygningar med saltak og gavlveggar parallelt med strandlina. Avstand til nabogrense skal vere i samsvar med krav i PBL, jf. REN § 7-26, del 2. Areal på loft som er mindre enn 1/3 av bruksareal på hovudplanet, eller ikkje har måleverdig bruksareal etter NS 3940 vert ikkje medrekna i bruttoarealet.

Arker eller liknande oppbygg i takflata ("oppløft") er ikkje tillate.

3. Største grunnflate

Største tillatne brutto grunnflate er uavhengig av punkt. er 9 x 11 (breidde x lengde).

Breidde = på tvers av møneretninga.

4. Etasjetal, høgde og takvinkel

Bygningane skal vere i ein etasje, men det er tillate å oppføre loft ved å leggje golv på hanebjelkar eller takstol-undergurtar.

Gesimshøgde (skjeringsline mellom takflate og forlenging av veggliv yttervegg) skal ikkje overskride 5.5 m over NGO cote 0. Det er likevel ikkje tillate med høgare gesimshøgde (målt frå terreng på sjøside) enn bygningen si breidde.

Mønehøgde skal ikkje overskride 8.5 m over NGO cote 0. Topp grunnmur på sjøside skal vere maks. 1.8 m over NGO cote 0. Golv kan plasserast i valfri høgde, men det bør takast omsyn til høgder ved springflo (jf. illustrasjon). Takvinkel skal vere mellom 30 og 45 grader.

5. Særskilt for naustområda

I desse områda skal bygningane oppførast med avstand min. 5 m frå strandsona ved NGO cote 0 målt etter naturleg terreng (før ev. utfylling/oppfylling). I strandsona kan det ikkje oppførast brygger eller arrangement for fortøying. Båtar mindre enn 5 m lengde kan ein fortøye permanent i strandsona framføre nausta dersom dette ikkje hindrar effektiv bruk av småbåthamna elles

(plassering og tilkomst til felles flytebryggjer).

Gjerde eller andre hindringar av fri ferdsel er ikkje tillate i strandsona."

Ifølge kommuneplanens arealdel for 2019–2031 ligger eiendommen i et område der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan er merket ras- og skredfare, med KPHensynsonenavn H310.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

OPPVARMING

Det er per i dag ingen oppvarming i naustet.

PARKERINGSFORHOLD

Det er opparbeidet parkeringsplass i bakkant av naustet, men det gjøres oppmerksom på at denne ligger utenfor eiendomsgrensen.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat, felles adkomstvei for båtlaget med tinglyst veirett. Ikke innlagt vann eller avløp.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til naustformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 2017.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 10.10.2015 og byggetillatelse datert 02.11.2015.

Selger opplyser at søknad om ferdigattest er innsendt og at han har fått et foreløpig positivt svar fra kommunen på

denne. Søknaden ligger til behandling hos kommunen.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Vindu ved fasade mot sjø er i byggegodkjente tegninger ett mindre vindu, mens det i naustet er satt inn 2 større vindu.

- Plassering av inngangsdør til loft er i byggegodkjente tegninger sentrert på bygget, og vindu ved inngangsdør fremgår ikke av byggegodkjente tegninger.

- I byggegodkjente tegninger er det et lite vindu ved sidedør til naustrom.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men

på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Naustet har 2 etasjer og inneholder:

1. etasje: Naustrom.

Loft: Uinnredet loft.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-i: 37 m² Uinnredet naustrom.
Loft: BRA-i: 27 m² Uinnredet loft.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Etasjehøyde naustrom ca. 2,65 – 3,30 meter.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 790 000,-

VERDITAKST

Kr 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen registrerte kommunale avgifter på eiendommen.

EIENDOMSSKATT

Kr 504,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune.

ÅRLIG KONTINGENT TIL BÅTLAGET

Kr 1 500,-

OM BÅTEIERLAGET

Haddal båteigarlag.

Alle naust- og båtplasseeiere er pliktige til å være betalende medlemmer i båteierlaget. Som ny medlem skal det betales en innmeldingsavgift som pt. er kr. 5 000,-. Innmeldingsavgiften er en engangsavgift. Årlig kontingent er avhengig av om man har bare naust, bare båt plass eller begge deler. Oppgitt årlig kontingent er bare for naust.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 19 992,- som formuescverdi for inntektsåret 2023.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og

utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

790 000 Prisantydning

Omkostninger

19 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

20 840 Omkostninger totalt

810 840 Totalpris. inkl. omkostninger

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

13.11.1984 – Dokumentnr: 107891 – Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:18 Bnr:3

15.11.1984 – Dokumentnr: 107986 – Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:18 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:18 Bnr:87

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:18 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bestemmelsen gir parsellen veirett over hovedbruket fra riksvei 653.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter

ta kontakt med meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Toril Eidsvik Nygård

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

04.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF/Partner
Epost: martin@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Torine Hildre Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Epost: torine@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og

annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligselgerforsikring på naust.

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.

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

HADDALFJØRA (NAUST)

- Selgers egenerklæring
- Verditakst
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger
- Vedtekter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0188/25	

Selger 1 navn
Stein Arild Moldskred

Gateadresse	
HaddalfjØra (naust)	
Poststed	Postnr
HADDAL	6064

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/avtalnr.

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
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Det er ikke lagt inn strøm eller vann til naustet

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 overtagelse. 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.

Verditakst

Naust

, 6064

Ulstein kommune kommune

gnr. 18, bnr. 47

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 11169-1868

Referansenummer: FI1000

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Gyldig rapport
04.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Naust: Uinnredet loft, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 800 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

700 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1516-24/53/0/4 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2014 0 sov	24-02-2025	650 000	580 000		580 000	
2 1516-6/117/0/0 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 1998 0 sov	02-05-2016		850 000		850 000	
3 1516-6/88/0/0 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 0 0 sov	06-10-2024		350 000		350 000	
4 1516-18/24/0/0 ,6064 HADDAL 0 m ² 1994 0 sov	24-02-2025		1 170 000		1 170 000	

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

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 600 000

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
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	800 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

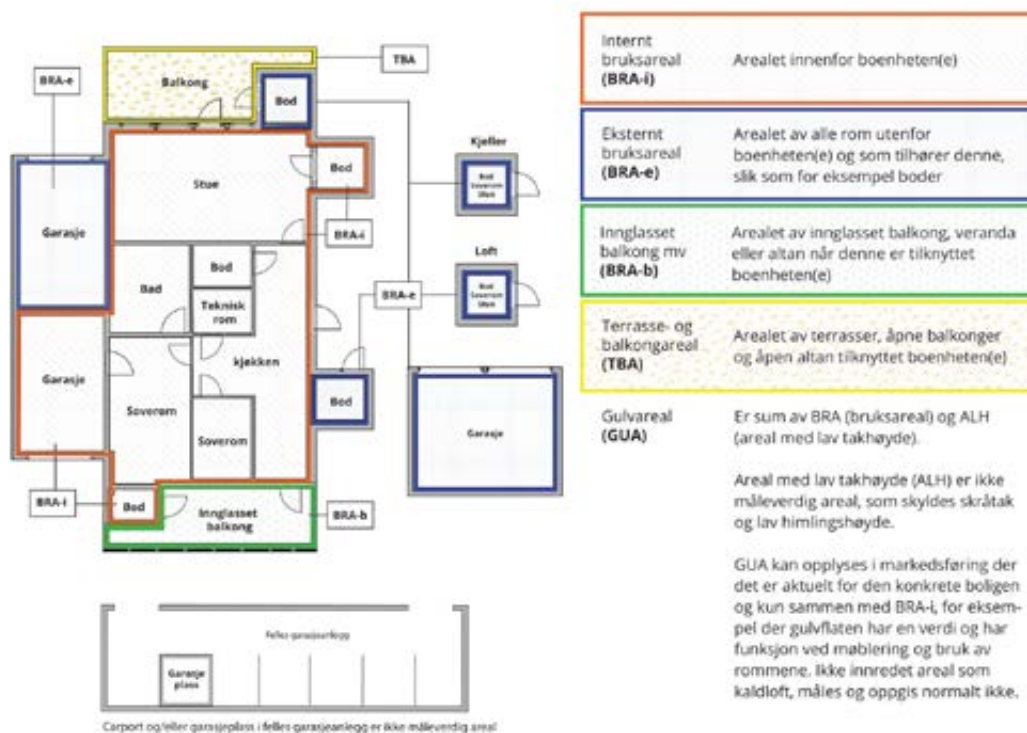
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	27			27		11	38
Hovedetasje	37			37			37
SUM	64					11	75
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Hovedetasje	Uinnredet naustrom		

Kommentar

Etasjehøyde naustrom ca. 2,65 - 3,30 meter.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Naust	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 Ulstein kommune	18	47		0	58.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

6064 Haddal

Hjemmelshaver

Moldskred Stein Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Haddal vika. Fra eiendommen er det ca. 10 minutter med bil til Ulsteinvik.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei.

Tilknytning vann

Nei.

Tilknytning avløp

Nei.

Regulering

Reguleringsplan Øyra-Skylesteinen - Holmane endring med planidentifikasjon: 20050002. Reguleringformål fritidsbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat nordvest vend tomtegrunn beliggende ved sjøen. Noe minder tomteareal ved frontfasade, utover dette opptar bygningen tomtearealet. Eiendommen har utsikt og normale solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

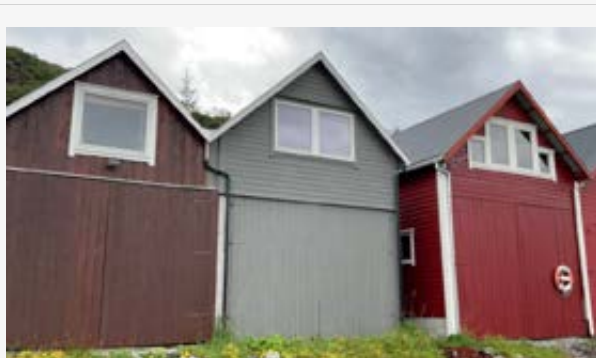
Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringssplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 000	1996	Gave

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Lagerrom/naust

Byggeår

2017

Kommentar

Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Taktekking og takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater. Etasjeskille i tre konstruksjon med tregulv. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Grunnmur og ringmurer av betong og forskallingsblokker med betong. Gulv mot grunnen av betong. Vinduer av tre i malt med to lags glass. Formpresset malt ytterdører med to lags glass. Plassbygde naustdører av tre. Strøm og vann er ikke innlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, 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](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/ Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no Reklamasjonsnemda for takstmenn Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Ulstein kommune

Grunnkart

Eigedom: 18/47
Adresse:
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:1000



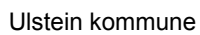
UTM-33

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



©Norkart 2025

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



Eigedom: 18/47
Adresse:
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:1000



- 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)

 Område for fritidsbusetnad

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

 Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

 Kjørveg

 Parkeringsplass

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

 Badeområde

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.

 Høgspenningsanlegg (høgspenninglinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Privat småbåthamn (land)

 Privat småbåthamn (sjø)

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Annafellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

 Uthus/naust/badehus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjørveg

 Parkering

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

 Turdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

 Bandlegging for regulering etter PBL

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

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

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

Arkivsak nr.:
04/00905

Reg.nr.
007404/04

Arkivkode
L12

Stad
ULSTEINVIK

25.11.98/12.01.05/27. 01.05

REG.PLAN - ØYRA-SKYLESTEINEN-HOLMANE (HADDAL SMÅBÅTHAMN) REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 AVGRENSING, UTFYLLANDE PLANAR, ANDRE FØRESEGNER

1. Planområdet er vist med på kartet med plangrense. Innanfor formålsgrensene skal areala nyttast slik plankartet og føresegnene fastset.
2. Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande lover og føresegner.

§ 2 REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til:

Byggjeområde	- Naustområde (B1 – B3).
Landbruksområde	- Landbruk, Natur- og Friluftsområde.
Offentlege trafikkområde	- Køyreveg/parkering
Fellesomområde	- Felles gangveg - Felles avkøyrsløp/felles parkering.
Spesialområde	- Friluftsområde (F1 – F7). - Friluftsområde i sjø (FS1, FS2) - Privat småbåthamn (sjø- og landdel) - Opplagringsplass for båtar på land - Frisiktsone - Naturvernområde (N1, N2)
Fareområde	- Høgspenning.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

1. Generelt

Føresegnene for bygningsutforming har bindande verknad ved utforming av bygningane. Bygningar og bryggearrangement skal byggemeldast. Materialbruk og fargeval skal vere i pakt med god tilpassa byggeskikk.

Oppføring av og innreieing av bygningar til føremål som krev høgare risikoklasse enn 1 etter PBL (plan- og bygningslova), teknisk forskrift § 7-22 er ikkje tillate. Det er forbod mot å innreie loft i naust til varig opphald.

2. Hovudform og avstandar

Naust skal oppførast som frittstående bygningar med saltak og gavlveggar parallelt med strandlina. Avstand til nabogrense skal vere i samsvar med krav i PBL, jf. REN § 7-26, del 2. Areal på loft som er mindre enn 1/3 av bruksareal på hovudplanet, eller ikkje har måleverdig bruksareal etter NS 3940 vert ikkje medrekna i bruttoarealet

Arker eller liknande oppbygg i takflata ("oppløft") er ikkje tillate.

3. Største grunnflate

Største tillatne brutto grunnflate er uavhengig av punkt. er 9 x 11 (breidde x lengde). Breidde = på tvers av møneretninga.

4. Etasjetal, høgde og takvinkel

Bygningane skal vere i ein etasje, men det er tillate å oppføre loft ved å leggje golv på hanebjelkar eller takstol- undergurtar.

Gesimshøgde (skjeringsline mellom takflate og forlenging av vegg liv yttervegg) skal ikkje overskride 5.5 m over NGO cote 0. Det er likevel ikkje tillate med høgare gesimshøgde (målt frå terreng på sjøside) enn bygningen si breidde.

Mønehøgde skal ikkje overskride 8.5 m over NGO cote 0. Topp grunnmur på sjøside skal vere maks. 1.8 m over NGO cote 0. Golv kan plasserast i valfri høgde, men det bør takast omsyn til høgder ved springflo (jf. illustrasjon).

Takvinkel skal vere mellom 30 og 45 grader.

5. Særskilt for naustområda

I desse områda skal bygningane oppførast med avstand min. 5 m frå strandsona ved NGO cote 0 målt etter naturleg terreng (før ev. utfylling/oppfylling). I strandsona kan det ikkje oppførast brygger eller arrangement for fortøying. Båtar mindre enn 5 m lengde kan ein fortøye permanent i strandsona framføre nausta dersom dette ikkje hindrar effektiv bruk av småbåthamna elles (plassering og tilkomst til felles flytebryggjer).

Gjerde eller andre hindringar av fri ferdsel er ikkje tillate i strandsona.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

Bruk av areala er regulert etter Jordlova.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDE

Offentlege trafikkområde

Vegar, snuplass og parkeringsplass skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Lagring av båtar, material og liknande er ikkje tillate på trafikkareala.

Fellesområde

Felles avkøyrslar, gangveg, vegar, snuplass og parkeringsplass skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Lagring av båtar, material og liknande er ikkje tillate på fellesområda.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

1. Friluftsområde

I området er det ikkje tillate med terrenginngrep og liknande som endrar landskapskarakteren eller fjernar kulturminne. Tynningshogst, fjerning av kratt og liknande skjøtselstiltak er tillate. Ved badeplassen kan det oppførast ein enkel sanitærbygning (toalett). Oppføring av andre bygningar er ikkje tillate.

2. Friluftsområde i sjø

Område FS 1 skal vere ope for allmenn ferdsel og fiske. Båttrafikk skal ta tilbørleg omsyn til fiske og fastståande fiskereiskap. Fastståande fiskereiskap (garn o.l.) kan ikkje plasserast slik at ferdsel til og frå småbåthamna vert hindra.

I område FS 2 er motorisert ferdsle og fortøying av båtar ikkje tillate.

3. Småbåthamn landdel og sjødel (molo/båtopptrekk/brygger og fortøyingssinnretningar)

Oppførast i samsvar med godkjent teknisk plan. Steinfyllinga skal ha ei tiltalende utforming (tilstrekkeleg steinstorleik, eins skråningsvinkel og avretta overflate). Fyllings- og byggjearbeid skal godkjennast i medhald av Hamnelova.

4. Båtopplagringsplass på land

Området vert nytta til vinteropplag og liknande for båtar. Plassen skal haldast ryddig og fri for vraka båtar og motorar, skrot, oljefat og liknande.

5. Frisiktsone

Innanfor sikt-trekantane er det forbod mot innretningar, buskar og andre planter som kjem meir enn 0.5 m over planet mellom dei tilstøytande vegane.

§ 7 FAREOMRÅDE (HØGSPENTLINE)

I traseen er det ikkje tillate med bygningar o.l. som ikkje har tilknyting til el.-forsyninga.

§ 8 UNNATAK FRÅ PLAN OG FØRESEGNER

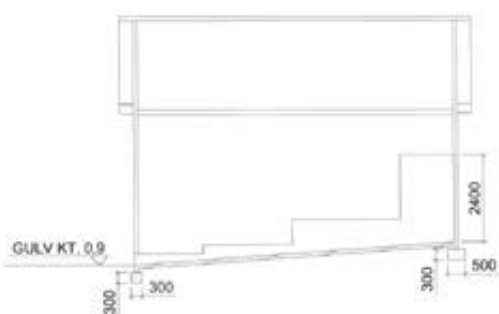
Bygningsrådet kan gjere mindre unntak frå reguleringsplanen og føresegnene innanfor rammer som til ei kvar tid er fastlagde i gjeldande plan- og bygningslov og tilhøyrande tekniske føresegner.

Desse føresegnene er godkjende av Ulstein kommunestyre 27.01.05, sak 05/0003

Hannelore Måseide



SNITT B-B



SNITT A-A



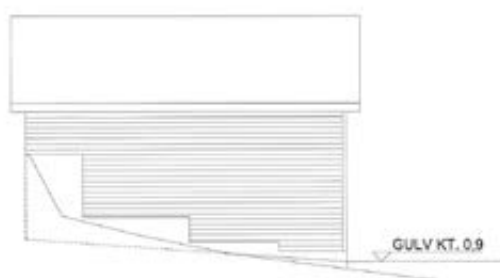
ARK.	BYGGERI F. MOLDKRED	DATO	27.08.17
STEIN ARILD MOLDKRED		Arkitekt	Byggh
Naust		Arkitekt	Byggh
SNITT A-A, SNITT B-B, PLAN		Arkitekt	Byggh
MOLDKRED AS		Arkitekt	Byggh
BYGGETEKNIKK - ARKITEKTUR - BYGGELØSING		Arkitekt	Byggh
KONTAKT: ARILD MOLDKRED		Arkitekt	Byggh
TIL: 107 10 70		Arkitekt	Byggh



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

ARK.	BYGGERI F. MOLDKRED	DATO	27.08.17
STEIN ARILD MOLDKRED		Arkitekt	Byggh
Naust		Arkitekt	Byggh
FASADER		Arkitekt	Byggh
MOLDKRED AS		Arkitekt	Byggh
BYGGETEKNIKK - ARKITEKTUR - BYGGELØSING		Arkitekt	Byggh
KONTAKT: ARILD MOLDKRED		Arkitekt	Byggh
TIL: 107 10 70		Arkitekt	Byggh

HADDAL BÅTEIGARLAG

Skipa 29.04.1986

VEDTEKTER FOR HADDAL BÅTEIGARLAG

Revidert av årsmøtet 11.03.2025

§ 1 Namn – føremål

Laget sitt namn er "Haddal Båteigarlag". Laget sitt føremål er å bygge veg til hamneområdet og å skaffe småbåtar ei god og trygg hamn.

§ 2 Styre

Laget vert leia av eit styre samansett av fem medlemar, med to vara. Styret vel sjølv leiar, kasserar, skrivar, leiar brygge og nestleiar brygge.

§ 3 Dagleg drift

Styret sørger for alle forretningar, tek vare på laget sin økonomi, kallar saman til møte og legg fram for det ordinære årsmøtet melding om laget si drift, samt revidert rekneskap. Styret handsamar alle saker som medlemane føreslår og som det vert gjort framlegg om å ta opp på årsmøtet. Slike framlegg må vere innkomne til styret åtte dagar før årsmøtet vert halde.

Styremøte vert halde så ofte som leiar eller styremedlemar finn det naudsynt. Styret er i stand til å ta avgjerdslar når minst tre medlemar er til stades. Dersom det er stemmelikheit, er leiaren si stemme utslagsgivande.

§ 4 Årsmøte

Det ordinære årsmøtet vert halde kvart år innan utgangen av mars, og vert samankalla av styret med minst fjorten dagars varsel. I innkallinga vert det kunngjort kva for saker som skal handsamast. For at årsmøtet skal kunne ta avgjerdslar, må minst åtte medlemar vere til stades. Dersom ikkje tilstrekkeleg mange medlemar møter, vert det kalla inn til ekstraordinært årsmøte som er uavhengig av kor mange som møter. Årsmøtet handsamar årsmelding, revidert rekneskap, framlegg innlevert og handsama av styret på forskriftsmessig måte, og vel styre for eitt år om gongen, samt revisor. Styremedlemar, vara og revisor vert valde for to år. Ved fyrste val, vert halve styret valt for eitt år. Alle styremedlemar har høve til attval for ei periode. Årsmøtet vel ei valnemnd samansett av to medlemar i laget.

§ 5 Prissetjing

Årsmøtet fastset storleiken på kontingenten og tilbakekjøpspris på båtplassen.

§ 6 Stemmerett og stemmetal

Avgjerdslar på årsmøtet vert tekne med simpelt fleirtal. Dersom det er stemmelikheit, er leiaren si stemme utslagsgjevande. Framlegg om vedtektsendring må ha 2/3 fleirtal. Medlemar som har betalt årsavgift har stemmerett.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Styret kan, om det finn det naudsynt, eller når eit skriftleg krav vert innlevert av minst åtte medlemar, kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Møtet vert kalla inn med åtte dagars varsel. På same tid kunngjer ein dei sakene som vil verte handsama.

§ 8 Båtplass

Kvar medlem skal ha høve til å kjøpe båtplass. Båtplass vert tildelt etter ansiennitet på venteliste. Det er laget som eig og driv bryggeanlegget.

§ 9 Oppseiing av båtplass - tilbakebetaling - sal

Den som vil seie opp båtplassen sin, må gje skriftleg melding til styret. Dersom båtplassen vert sagt opp grunna dødsfall, pliktar laget å løyse inn båtplassen innan 6 månader etter at laget har motteke melding. Andre som vil seie opp båtplassen sin, gjev styret skriftleg melding om dette.

Ledige båtplassar skal gjerast kjent for medlemane med oppslag på hamneområdet. Betaling til eigaren vert gjort straks ny kjøpar har betalt båtplassen til fastsett pris. Eigaren disponerer båtplassen til han har fått oppgjør for plassen og så lenge hamneavgifta vert betalt til rett tid. Tilbakebetaling av andelar skjer til den pris pr. andel den vart kjøpt for.

Den plassen som er sagt opp først, skal seljast først så langt dette er praktisk mogleg. Berre under særlege tilhøve kan styret fråvike denne regelen. Båtplassen kan ikkje overdragast til andre enn Haddal Båteigarlag med unntak av det som er bestemt i § 10.

§ 10 Arv - overdraging av andelar

Den som arvar eller får overført andelar i hamna, vert automatisk ny betalande medlem i Haddal Båteigarlag. Jamfør § 12.

§ 11 Brot på laget sine vedtekter

Medlemar som er til skade for laget, eller ikkje rettar seg etter laget sine vedtekter kan av styret suspenderast, og i grove tilfelle utvisast. Denne avgjerdsla kan vedkomande anke inn for førstkomande årsmøte, som ved simpelt røystefleirtal tek den endelege avgjerdsla.

§ 12 Nye medlemmar

Alle tomte- og båtplasseigarar i området Haddal Båteigarlag styrer, er pliktige til å vere betalande medlemmar i laget frå datoen dei står som eigarar av tomta og/eller båtplassen. Seljar av tomta eller båtplassen er pliktig til å informere styret om endringar i eigarskapet. Som ny medlem skal ein betale ei innmeldingsavgift. Innmeldingsavgifta er ei eingongsavgift. I tillegg skal kvart medlem betale ein årleg kontingent som vert bestemt alt etter om ein eig nausttomt, båtplass eller begge deler.

§ 13 Opplysing

Avgjerdsle om at laget skal oppløysast kan takast med minst 3/4 fleirtal på eit ordinært årsmøte, når minst 25% av medlemane er til stades. Ved avrøystinga om dette på årsmøtet kan medlemmar som er lovleg hindra i å møte, røyste skriftleg til styret. Etter at avgjerdsla om oppløysing er teken, vert styret sitt framlegg om oppløysing handsama. Framlegget vert så avgjort med simpelt røystefleirtal.

Nabolagsprofil

1516-18/47/0/0

Avstand til sjø

6 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 12 min	🚗
✈	Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	17 min	🚗
🚋	Indre Haddal Linje 338	7 min	🚶 0.6 km
🚋	Einehaugen Linje 338	15 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Ulsteinvik	11 min	🚗
Ålesund	2 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Rema 1000 Ulsteinvik	9 min	🚗
🚗	Recharge Arena Ulstein	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

Sjøborg Kulturhus + Kino	10 min	🚗
Ulsteinvik Bowling	10 min	🚗
Sunnmøre Golfklubb	15 min	🚗
Overåsanden	20 min	🚗
Ishavsmuseet Aarvak	22 min	🚗
Herøy Fritidsbad	22 min	🚗
Volda Golfklubb	26 min	🚗

Sport

🏠 Haddal skule Aktivitetsshall, ballspill	20 min	🚶 1.7 km
🏟 Kunstgrasbane Solsida Stadion Fotball	3 min	🚗 1.9 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	10 min	🚗
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	11 min	🚗

Dagligvare

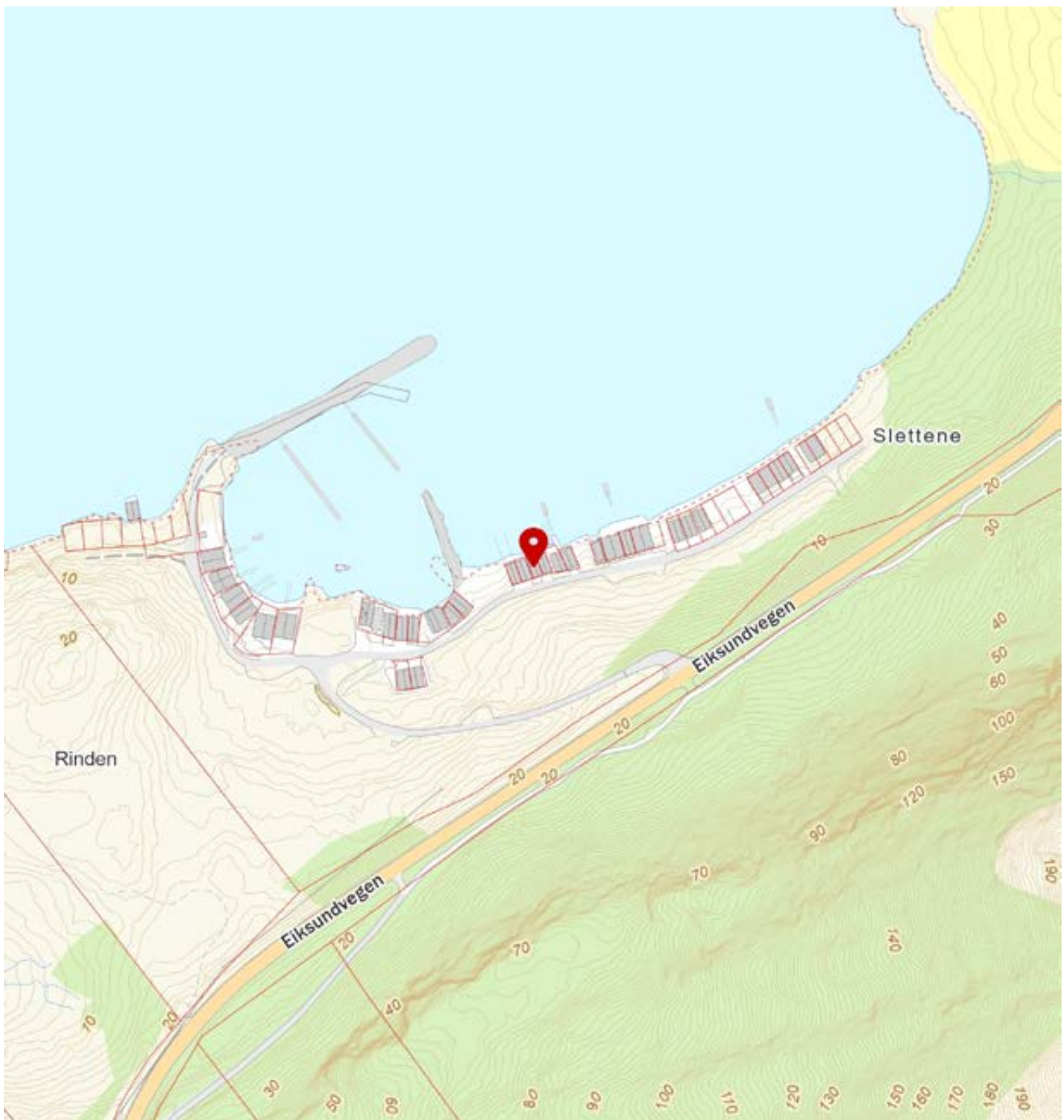
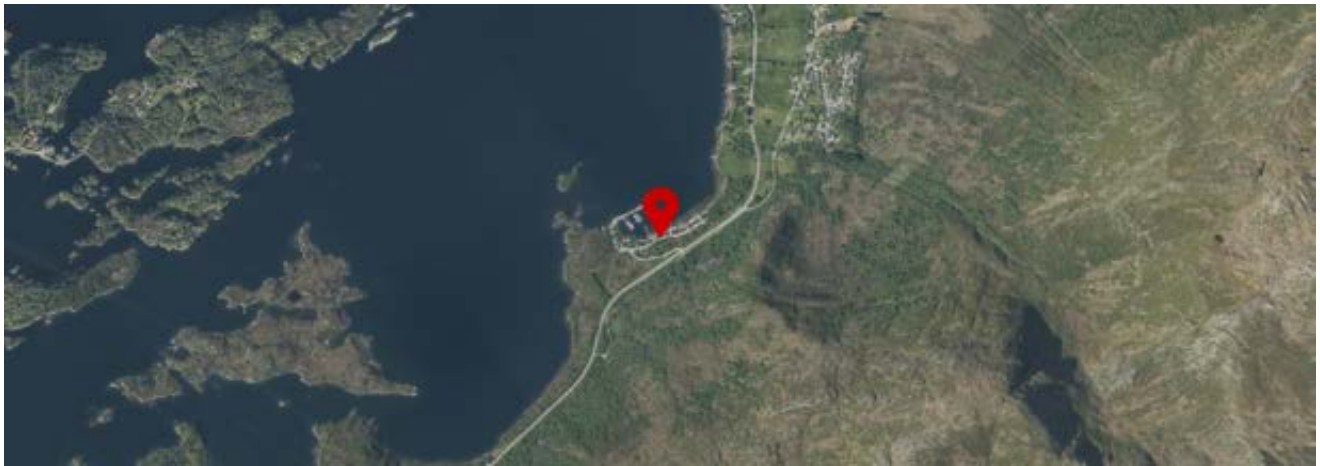
Kiwi Myrvåg	7 min	🚗
Spar Straumane PostNord	7 min	🚗 7.9 km

Varer/Tjenester

🏠 AMFI Ulsteinvik	10 min	🚗
-------------------	--------	---



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



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

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. AVTREKKSVENTILATER** 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. FASTMONTERTE 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.

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: 3-0188/25

Adresse: Haddalfjæra (haust), 6064 HADDAL, gnr. 18, bnr.
47 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2025

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/