

Selvågvegen

EIKSUND

notar



Boligtype Tomter – fritid sjø **Tomt:** Fra 523 til 827 kvm **Pris:** Fra 590 000,- til kr. 1 190 000,-
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Selvågvegen

**EIKSUND/HÅHEIM - 2 SOLGTE!!! 5 hyttetomter
igjen i vakre, rolige og naturskjønne omgivelser |
Gode solforhold | Utsikt**

Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid sjø

7 hyttetomter beliggende i rolige, vakre og naturskjønne omgivelser på Håheim langs Selvågvegen i Ulstein kommune. Tomtene ligger i sørvestvendt helling med fantastisk utsikt over Søre Håheimsvågen mot Aursneset i sør og Budaneset i vest. Alle tomtene ligger i le for nordavinden og har svært gode solforhold hele året. To er allerede solgt.

Prisantydninger

Bnr. 48 - areal 827 kvm - kr. 590 000,- + omk.

Bnr. 49 - areal 712 kvm - kr. 590 000,- + omk.

Bnr. 50 - areal 806 kvm - kr. 590 000,- + omk.

Bnr. 51 - areal 523 kvm - kr 790 000,- + omk.

Bnr. 52 - areal 672 kvm - kr 890 000,- + omk.

Bnr. 53 - areal 591 kvm - kr 1 190 000,- + omk.
(SOLGT)

Bnr. 54 - areal 720 kvm - kr 1 090 000,- +
omk. (SOLGT)

Tomtene er ferdig regulert og fradelt med egne bruksnummer, og det er planlagt at alle tomtene skal kobles til felles vannforsyning fra grunnvannsbrønn og felles avløps- og renseanlegg. Mørenett etablerer ny transformator for området med både 230v og 400v strømforsyning i jordkabel. Arbeidet med infrastruktur er igang, veien har begynt å ta form frem til tomtene og det er planlagt for strøm.

Reguleringsplanen for området åpner opp for opparbeiding av deler av strandsonen for bedre tilgjengelighet både fra land og sjø, der det er planlagt å bygge gapahuker og opparbeiding av området til et fint, sosialt samlingspunkt med plass for grilling og bålbreining. Reguleringsplanen åpner også for utlegging av en stor flytebrygge som båthavn, kanskje med fjordsauna på sikt. Det vil da gi mulighet for å kjøpe/leie båtplass til småbåter. Hele strandsonen er regulert til friområde og skal være til nytte, hygge og glede for alle, med badeliv og aktiviteter i og ved sjøen.

Ulstenvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Vedlegg	24
Budgivning	47

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**

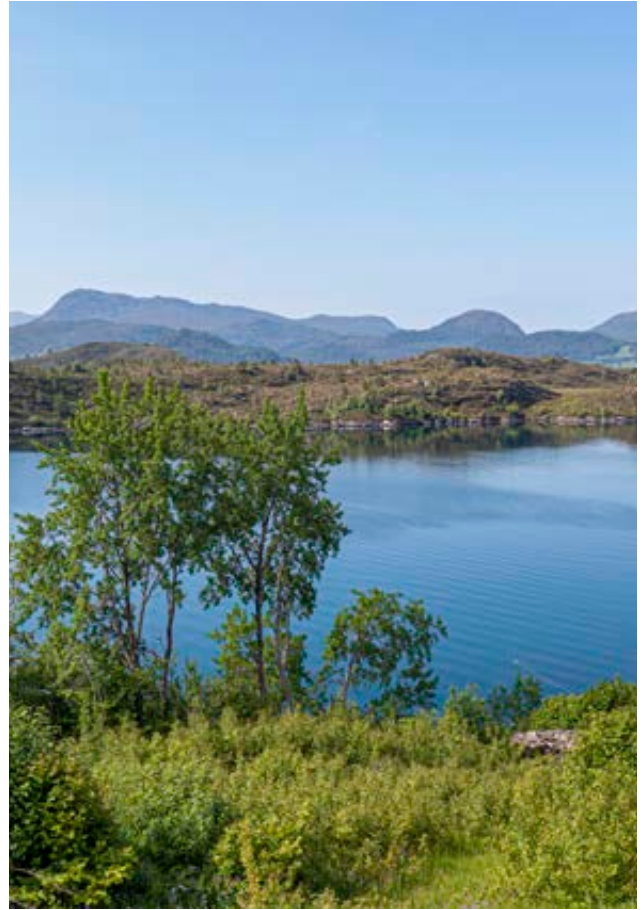
Ingen salg
Ingen regning

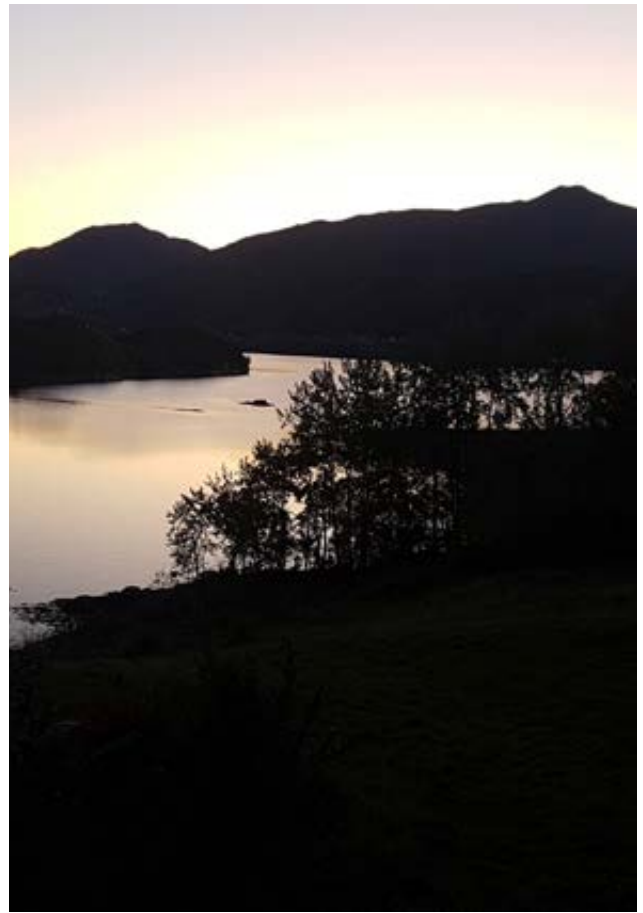


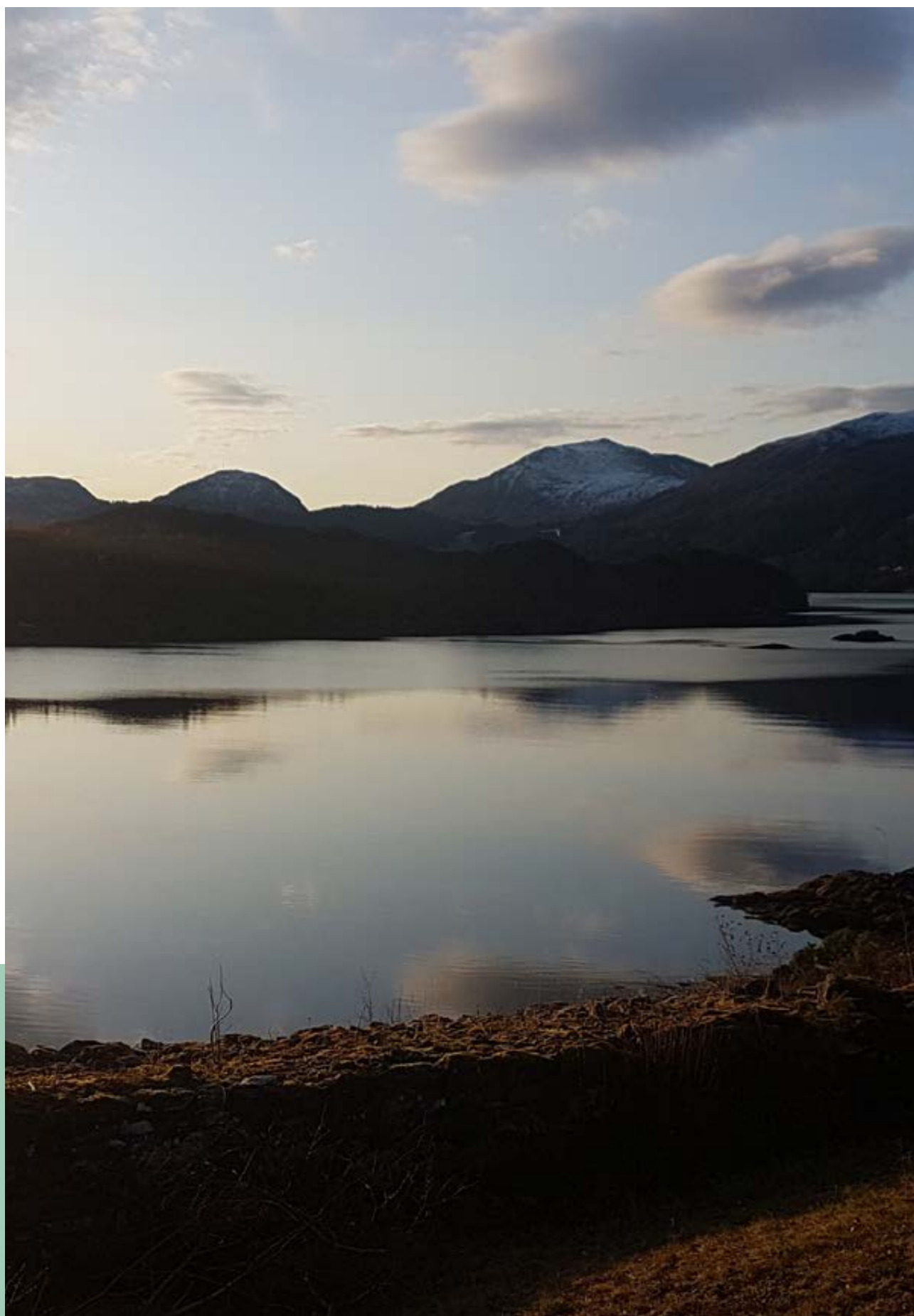






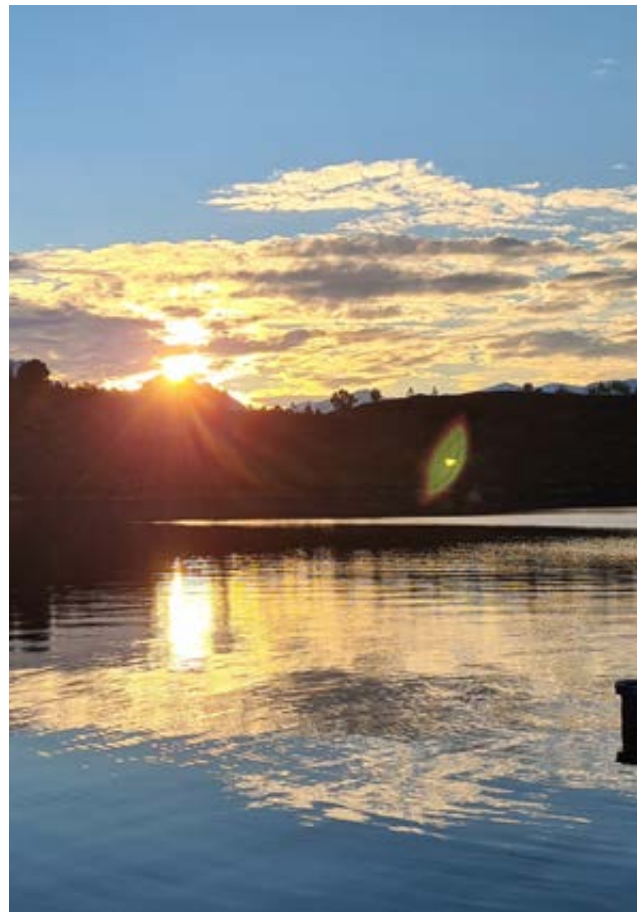
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hyttetomtene ligger ved og i vakre, landlige og naturskjønne omgivelser på Håheim langs Selvågvegen i Eiksund, cirka 12 km sør for Ulsteinvik sentrum og fra Furene mellom Ørsta og Volda er det cirka 19 km (her finner du også Ørsta/Volda lufthavn).

Det er cirka 1,4 km gruslagt vei til hovedvei, og cirka 7 km til nærmeste dagligvarebutikk i Myrvåg. Alle tomtene er sørvestvendte, med flott utsikt over Søre Håheimsvågen.

ADKOMST

Om du kommer kjørende fra Ulsteinvik retning Eiksund kan du ta til høyre i avkjøring like for innløpet til Selvågtunnelen. Følg grusveien her cirka 1,3 km og du er på Håheim.

Kjør du fra Volda eller Ørsta så kjører du mot Ulsteinvik, gjennom Eiksundtunnelen, videre gjennom Selvågtunnelen og direkte etter tunnelen tar du til venstre. Nå følger du grusveien i cirka 1,3 km og du er på Håheim.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Selvågvegen, 6068 EIKSUND

OPPDRAKSNUMMER

3-1083/23

SELGER

Laila Bjørkedal

MATRIKKE

Gårdsnummer 19, bruksnummer 48,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 49,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 50,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 51,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 52,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 53,
Gårdsnummer 19, bruksnummer 54,
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid sjø

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er innregulert 7 hyttetomter i reguleringsplanen, 2 tomter nærmest sjøen, 2 tomter bak disse og 3 tomter på oppsiden av Selvågvegen. Tomtene er nylig fradelte hovedbruket og fått tildelt egne bruksnummer.

Det er planlagt at alle tomtene skal kobles til felles avløps- og renseanlegg, plassert ned mot sjøen med utløp av rensset spillvatn til sjø. Dette gjør at hyttene kan ha vanlig

vannklosett. Det er planlagt at alle tomtene skal ha felles vannforsyning fra grunnvannsbrønn. Det vil bli en årlig avgift for vedlikehold av brønn, avløpsanlegg, veier og annet. Olsvik Gard AS drifter vann og avløp og utfører vedlikehold på veier, snøbrøyting og annet. Det vil bli en årlig avgift for vedlikehold.

Reguleringsplanen for området åpner opp for opparbeiding av deler av strandsonen for bedre tilgjengelighet både fra sjø og land, der det er planlagt å bygge et felles naust, gapahuker og opparbeiding av området til et fint, sosialt samlingspunkt med plass for grilling og bålrensning. Dette skal bli et område med tilgjengelighet for allmennheten både fra sjø og land med gangsti fra Selvågvegen og ned til fjøra. Reguleringsplanen åpner også for utlegging av en stor flytebrygge som båthavn, kanskje med fjordsauna på sikt. Det vil da gi mulighet for å kjøpe/leie båtplass til småbåter.

Hele strandsonen er regulert til friområde og skal være til nytte, hygge og glede for alle, med badeliv og aktiviteter i og ved sjøen.

GENERELL ORIENTERING

- Byggestrøm er tilgjengelig etter informasjon fra selger.
- Tomtene er byggeklare fra siste kvartal 2024.

GARASJE/PARKERING

Det kommer være mulig med en parkeringsplass per tomt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Tomtene er regulert til fritidsbolig iht. Detaljregulering for Olsvik Hytteområde med PlanID 20190003.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Fritidsbebyggelse - frittliggande (felt BFF1 - BFF5)

- I område merka BFF kan det oppførast frittliggjande fritidsbustadar. På tomtene kan det oppførast hytte, uthus/anneks, terrasse/utegolv samt etablerast biloppstillingsplass på bakken.
- For fritidsbygningar skal mønehøgda avgrensast til

maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til inntil 4,0 m frå topp grunnmur. For uthus/anneks kan mønehøgda inntil 3 m og gesims inntil 2,5 m nyttast. Avstanden mellom fritidsbustaden og uthus/anneks kan vere maksimalt 10 m.

- Grad av utnytting for dei einskilde tomtene er bestemt av bruksareal (BRA) slik:

Det kan førast opp fritidsbustad på inntil 100 m² BRA. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. fritidsbustad i storleik på inntil 15 m² BRA. Det kan etablerast terrasse/utegolv på inntil 30 m².

- For kvar fritidsbustad skal det vere 1 biloppstillingsplass på tomta. Det kan ikkje byggast garasje eller carport."

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

3 tomter har kommunal veg, 4 tomter vil ha innkjørsel via privat veg.

Det er planlagt at alle tomtene skal tilkobles felles avløps- og renseanlegg, plassert ned mot sjøen med utløp av rensat spillvatn til sjø. Dette gjør at hyttene kan ha vanlig vannklosett.

Det er planlagt at alle tomtene skal ha felles vannforsyning fra grunnvannsbrønn.

Det vil bli en årlig avgift for vedlikehold av brønn, avløpsanlegg, veg og annet.

Olsvik Gard AS drifter vann og avløp og utfører vedlikehold på veg, snøbrøyting og annet.

Årlig vannavgift, strøm til pumpe og pumpehus, filterbytte til privat vassverk må påregnes, p.t. er denne kr 2 800,- pr år.

Årlig avgift til privat avløpsrenseanlegg, slamtømming og service må påregnes, p.t. er denne kr 2 800,- pr år.

Årlig renovasjonsavgift for fritidseiendom til SSR må påregnes, p.t. er denne kr 1 092,- pr år for fritidseiendom.

Ifølge opplysninger fra selger har Tussa bestemt at det

skal etableres fiber langs Selvågvegen.

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

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det må påregnes oppstart av kommunale gebyr for eiendommen, ved bebyggelse. Ettersom både vann og avløp vil bli privat er det i hovedsak evt. feiing/tilsyn som vil komme av kommunale gebyrer. Renovasjonskostnader vil påløpe iht. gebyrsatser gitt fra SSR for type bolig og abonnement med bebyggelse av tomt.

Standardabonnement for fritidsbolig er kr 1 092,- pr. år for 2022, fordelt på 3 terminer.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke kalkulert eiendomsskatt på eiendommen per dags dato.

INFO OM FORMUESVERDI

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

VELFORENING/HUSEIERLAG

Når alle tomtene er solgt ønsker selger å etablere «Olsvik hytteforening». Hytteforeningen skal ha vedtekter og avholde møter som omhandler felles interesser for hyttefeltet. Alle hytteeierne vil ha et ord med i laget for at «Olsvik hytteområde» skal bli ferieparadiset vi drømmer om.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift på 2,5% av salgssum

Tinglysingsgebyr kr 585,- for skjøte og kr 585,- for tinglysingsgebyr panteobligasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

31.08.2022 - Dokumentnr: 961752, 961824, 961886, 962007, 962173, 962236 og 962294 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1516 Gnr:19 Bnr:4
Elektronisk innsendt

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/boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.09.2024

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF
Epost: ls@notar.no

VIKTIG INFORMASJON 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.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

- Egenoppgave tomt
- Reguleringsplankart
- Mindre endring i reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

NOTATER

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

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

SELVÅGVEGEN

- Egenoppgave tomt
- Reguleringsplankart
- Mindre endring i reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Selger 1 Fornavn	LAILA	Etternavn	BØRKEDAL
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

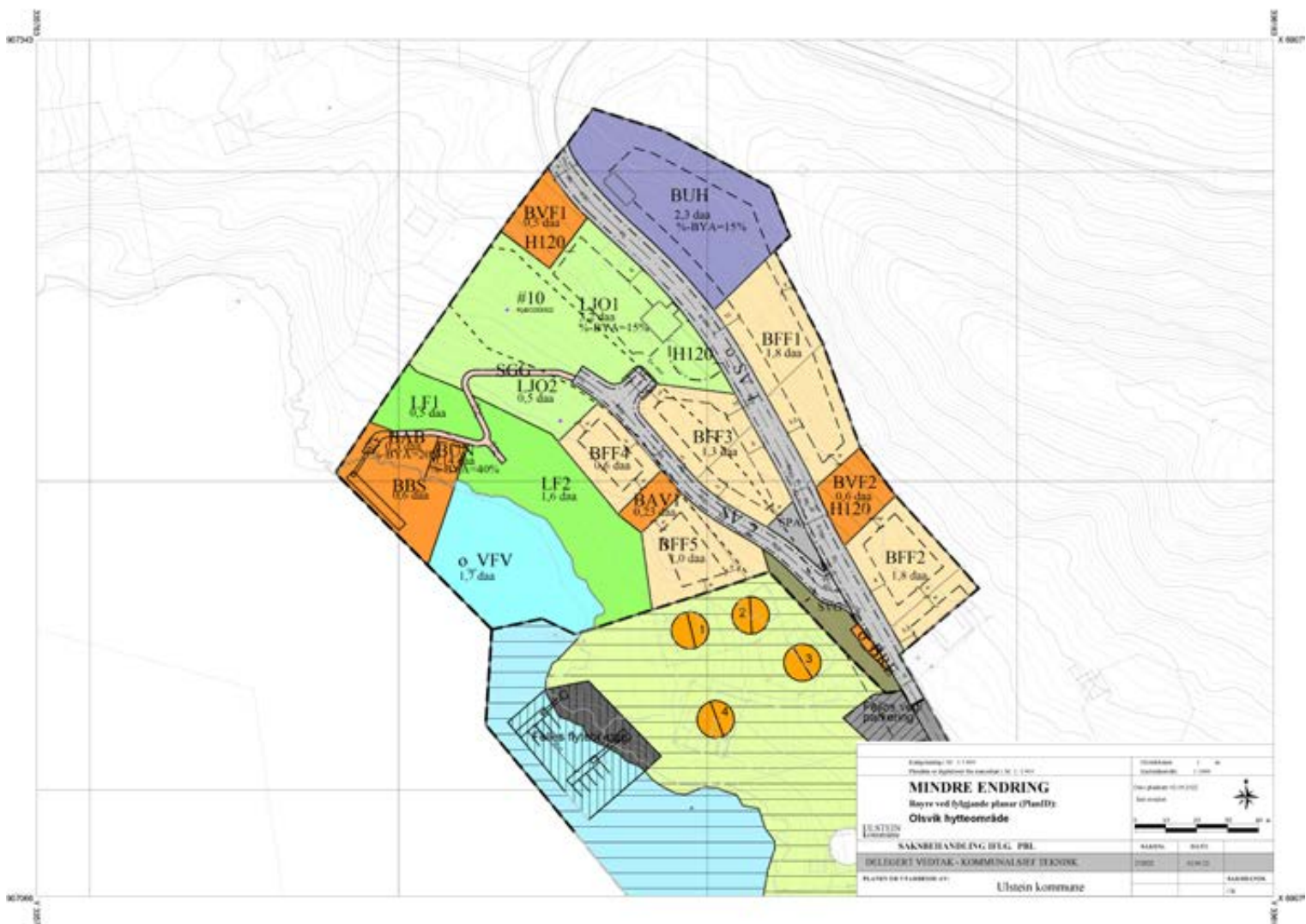
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet 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 oppdragsringåelse 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):





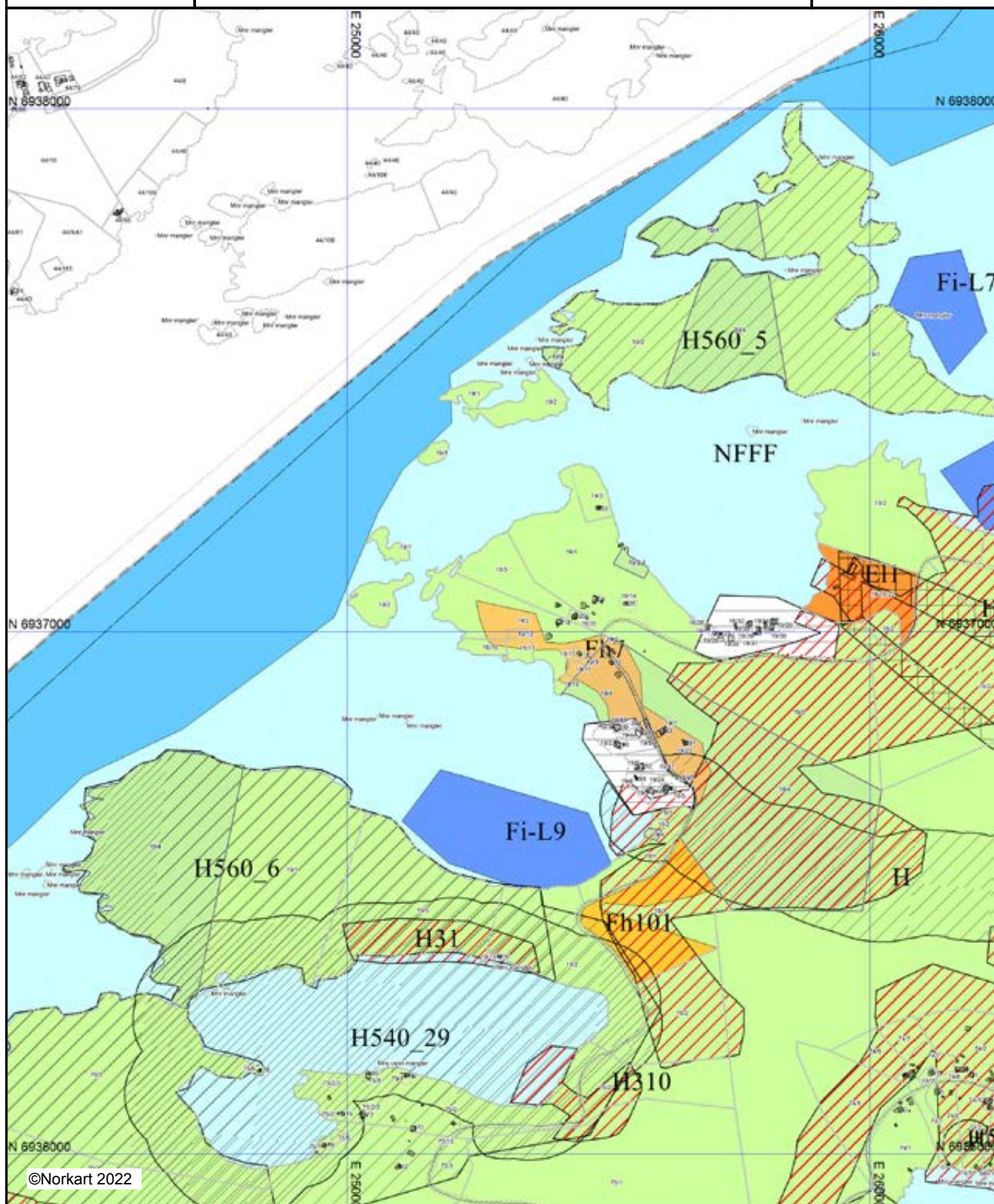
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 19/4
Adresse: Selvågvegen 312
Dato: 15.07.2022
Målestokk: 1:10000



UTM-33



©Norkart 2022

- 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)

-  Fritidsbustnad - noverande
-  Fritidsbustnad - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands
-  Farleier - noverande
-  Fiske - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  H310-Faresone - Ras- og skredfare
-  H510-Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  H530-Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  H540-Angitt omsynsone - omsyn grønnstruktur
-  H550-Angitt omsynsone - omsyn landskap
-  H560-Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  H570-Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  H730-Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  H740-Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealmål
-  Hovudveg - noverande
-  Hovudveg tunnel - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Skipslei - noverande
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskrift



Detaljregulering for Olsvik hytteområde

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
20190003	KST PS 12/22	03.02.2022	Ulstein kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 12.07.2021, sist revidert 11.01.2021.

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for hytteområde på eigedom jf. Fh 7 i kommuneplanen. Utover det kommuneplanen legg opp til er tilgang til sjø vurdert å vere ein viktig kvalitet i området og med planframlegget ynskjer ein å gjere strandsona på eigedomen tilgjengeleg for ålmenta.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

- Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare. Det kan tillatast oppført forstøtningsmur i eigedomsgrensa. Det er tillate med støttemur i skråning mot gangsti.
- Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting

2.1. Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen. Føresegner og plankart kjem i tillegg til bestemmingar i plan- og bygningslova med forskrifter.

§ 3. FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BFF, BUH, BAB, BVF, BAV, BRE, BBS, BUN, etc.)

- Grad av maksimal utnytting er gitt med-%-BYA = @ % i plankartet for dei einskilde felta/ byggeområda. Føresegner gir nærare føringar for utbygging på dei einskilde tomtene.
- Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Bygegrensar er tilpassa eksisterande bebyggelse. Gesims- og mønehøgde skal målast frå topp grunnmur der anna ikkje er spesifisert.
- Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for kvart delområde. Situasjonsplan skal vise løysing for parkering, VA-anlegg og system for avfallshandtering.
- Innanfor byggeområde kan det førast opp trafokioskar, el-skap, pumpestasjonar, overvass- og drenskummar, svartvasstankar for spillvatn, brønnar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.
- Det er ikkje tillate med nye luftspenn for el-kraft og telekablar innanfor hytteområdet.

- Innenfor kvar tomt skal utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn. Overvatn kan førast til sjø som følgje av kommunal godkjenning av plan for leidningsnett gjeldande heile planområdet.
- Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skråningane skal stå fram som vegetasjonsbelte. Mur mot veg skal godkjennast av kommunen.
- Hytter innanfor planområdet med innlagt vatn skal ha tilknytning til felles vass- og avløpsløyving. Tett tank for svartvatn kan etablerast på kvar enkelt tomt, evt. at fleire tomter har felles tett tank. Gråvatn samlast og førast ut i sjøresipient i hht. eigen VA-plan. Kommunen skal godkjenne VA-planen som del av utsleppssøknad. Overvatn kan ikkje knytast til avløpsleidning.
- Hytter i område BUH, BFF1 og BFF2 skal ha avkøyrsløp til kommunal veg (SV1). Hyttene innan områda BFF3, BFF4 og BFF5 skal ha tilkomst frå SV2.
- Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningane i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.
- Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.

3.1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggande (felt BFF1 – BFF5)

- I område merka BFF kan det oppførast frittliggande fritidsbustadar. På tomtene kan det oppførast hytte, uthus/anneks, terrasse/utegolv samt etablerast biloppstillingsplass på bakken.
- For fritidsbygningar skal mønehøgda avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til inntil 4,0 m frå topp grunnmur. For uthus/anneks kan mønehøgda inntil 3 m og gesims inntil 2,5 m nyttast. Avstanden mellom fritidsbustaden og uthus/anneks kan vere maksimalt 10 m.
- Grad av utnytting for dei einskilde tomtene er bestemt av bruksareal (BRA) slik: Det kan førast opp fritidsbustad på inntil 100 m² BRA. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. fritidsbustad i storleik på inntil 15 m² BRA. Det kan etablerast terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- For kvar fritidsbustad skal det vere 1 biloppstillingsplass på tomta. Det kan ikkje byggast garasje eller carport.

3.1.3 Utleiehytter (felt BUH)

- I område merka BUH kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m² og etablerast felles parkeringsplan og gangveggar som tilkomst til fritidshusa. Eksisterande uthus inngår i feltet.
- For utleiehyttene skal mønehøgda avgrensast til maksimalt 5 m og gesimshøgda til inntil 3,5 m frå topp grunnmur.
- For kvar fritidshus skal det vere 1 biloppstillingsplass.

3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt BAB)

Innan område merka BAB kan etablerast landfeste for flytebrygge med tilhøyrande fyllingar og skjeringar, gangbru til flytebrygge og mur. Topp landfeste skal vere min. c + 2,7 m. Installasjonar som ligg lavare enn kote + 2,7 skal dimensjonerast for å tole sjøvatn og bølgepåkjenningane ved stormflo. Nivå for stormflo skal vurderast med tida si utvikling i byggesak og som fastsett i gjeldande kommuneplan. På del av areal mellom gangstien og fjøra kan det leggjast til rette for mindre

nærmiljøtiltak som etablering av grillplass og gapahuk. Gapahuk kan byggast med BRA inntil 18 m². Nærmiljøtiltaka skal ikkje medføre inngrep i strandsona under kote 2 NN2000.

- Max %-BYA = 17 %
- Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

3.1.5 Vassforsyningsanlegg (felt BVF1 og BVF2)

I område merka BVF kan det oppførast komplett

- Borebrønn med brønnhus, brønnkum, naudsynte tiltak for beskyttelse av brønnhoved.
- Naudsynt inngjerding mv. og ev. tiltak i h.h.t. Mattilsynet sine pålegg og råd.
- I tillegg kan trykktank/utjamningstank og naudsynt vasstank og kummar samt andre installasjonar knytt til vassforsyningsanlegget etablerast.

3.1.6 Avløpsanlegg (felt BAV)

I område merka BAV kan oppførast:

- Nødvendige kummar og installasjonar knytt til gråvassanlegget.
- El- og tele kummar (fordelingskummar som ikkje kan leggest i vegareal)
- Utslepp skal førast til djupt vatn i h.h.t. djupne fastsett av kommunen ved søknad om utslepp.

3.1.7 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Det kan etablerast mottak av søppel på område BRE på vilkår av at dette ikkje medfører ureining til grunnen. Som del av Situasjonsplan vist til i føresegnene § 4. 1. skal det gå fram kva type innsamlingsløysing som skal nyttast og korleis hinder mot ureining er løyst. Om ikkje forsvarleg løysing kan etablerast, skal tiltaket ikkje gjennomførast. Søppel skal då leverast stad som bustadane kan nytte i h.h.t. renovasjonsordninga til kommunen.

3.1.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (felt BBS)

I område merka BBS kan det etablerast flytebrygger i sjø med fortøyingssordningar for båtar.

- Frå flytebrygge skal det etablerast gangbru/landgang til landareal/gangsti.
- Det skal etablerast fortøying av flytebrygge. Naudsynt sikring/ankring av flytebrygga skal gå konkret fram av søknad om etablering av tiltaket

3.1.9 Naust (felt BUN)

- Naust kan oppførast med inntil 50 m² bebyggd areal. Det er tillate å opparbeid garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurt. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Med rom for varig opphald meinast stove, kjøkken, bad og soverom.
- Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.
- Mønehøgda rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6 m.
- Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 - 40 grader. Nausta skal utførast i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- Vindauga må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnappa, balkongar, skorstein, leveggar og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

- Det er ikkje høve til å støype/bygge plattingar framfor nausta, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etablerast etter søknad.
- Parkering til naust tilhøyrande gnr. 19 bnr. 4 skal skje på tunområdet.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV1, SV2, SGG, SPA, SVG)

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar, grøfter og ev. mur.

- Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av veganlegget.
- Ålmenta sin bruk av området skal skiltast der dette er aktuelt som følge av vedtak i teknisk utval.

3.2.2 Veg (felt SV1)

Område merka SV1 er offentleg trafikkområde. Det skal byggast køyreveg. Viser også til eksisterande veg.

3.2.3 Veg (felt SV2)

I område merka SV2 skal det byggast veg.

- Veg skal ha styrke til å tole eit aksestrykk på minst 8,0 tonn tilsvarande vegklasse 4 i normalar for landbruksvegar.
- Køyreveg SV2 skal vere open for ålmenn gangtrafikk, jf. elles pkt. 3.2.1.
- SV2 er privat køyreveg.
- Tomter som grensar til SV2 skal ha avkøyrsløp frå SV2. Det kan etablerast 2 avkøyrsløp til BFF5, ei til regulert tomt og ei til tilgrensande tom gnr. 19 bnr. 43 over vist tilleggsareal.

3.2.4 Gangveg/gangareal (felt SGG)

I område merka SGG skal det byggast gangveg/-sti.

- SGG er privat trafikkområde.
- Gangveg/-sti SGG skal vere open for ålmenn gangtrafikk, jf. elles pkt. 3.2.1.

3.2.5 Parkering (felt SPA)

I område merka SPA kan det etablerast parkeringsplass med avkøyrsløp til SV1.

- Parkeringsplassane skal plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med frisiktsona i krysset SV1 og SV2.
- SPA er privat parkeringsplass.
- Parkeringsplass skal vere open for ålmenta, jf. elles pkt. 3.2.1 .

3.2.6 Annan veggrunn (felt SVG)

Felt merka SVG er fyllingsareal knytt til veganlegg. Fyllingsarealet skal tilsåast/-plantast med stadeigen vegetasjon.

- Fyllingsarealet skal tilsåast/-plantast med stadeigen vegetasjon.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt LJO1 og LJO2)

Område merka LJO omfattar gardstun og ope lende ned mot strandsona.

3.3.2 Jordbruk (felt LJO1)

I område merka LJO1 kan det oppførast nytt våningshus og garasje. Eksisterande løde inngår i planen.

- Utnyttingsgrad går fram av plankart.
- Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gemsimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.
- LJO1 vidareførast elles som innmark/dyrka mark på bruket.

3.3.3 Jordbruk (felt LJO2)

LJO2 er jordbruksareal i tilknytning til gardstun skilt frå gardstun med gangsti SGG og SV2.

- LJO2 vidareførast som innmark/dyrka mark på bruket.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdraf (felt VFV)

Område merka VFV er friluftsområde i sjø.

- Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)
- Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)
- Farvass-skilt om sjøført leidning skal etablerast samtidig med etablering av utløp for gråvatn i sjø. Tiltak i sjø skal i tillegg til forureiningslova godkjennast etter havne og farvannsloven.

3.5. Friluftsmål

Område merka LF1 og LF2 skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det kan difor ikkje gjerast inngrep som privatiserer desse. Området skal i størst mogleg grad behalde sitt preg som naturområde, men det kan gjerast inngrep som lettar framkome for ålmenta.

§ 4. FØRESEGNAR TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1. Sikringssoner (sone H120 og H140)

- Innanfor omsynssone H120 kan etablerast grunnvassbrønn. Tiltak som følgjer av løyve frå Mattilsynet
- Innanfor frisiktsonene H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

§ 5. FØRESEGNAR TIL FØRESEGNSSOMRÅDE

5.1. Føresegner til føresegnssområde (område #10)

Det automatisk freda kulturminnet ID 269902, som er merka som område for føresegn, RpBO269902 er allereie tilstrekkeleg undersøkt og kan bli fjerna utan vilkår og vert dispensert for gjennom planvedtak.

§ 6. REKKEFØLGJEFØRESEGNAR

6.1. Før bygning blir teken i bruk (felt SV, BVF, BAV)

Tilkomstveg, vassforsynings- og avløpsanlegg kan opparbeidast i byggjetrinn. Byggetrinn skal gå fram av situasjonsplan som vist til i føresegnene §4 b. For kvart delområde skal tilkomst, vassforsyning og avløpsanlegg vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for fyrste fritidsbustad i delområdet.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordfører

NOTATER

[illegible]

Avstand til sjø

97 m

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 45 min	🚗
✈	Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	20 min	🚗
🚋	Indre Haddal Linje 338	4 min	🚗 2.6 km
🚋	Selvåg Linje VY146, 338	4 min	🚗 2.6 km

Avstand til byer

Ulsteinvik	13 min	🚗
Ålesund	1 t 31 min	🚗
Florø	3 t 36 min	🚗
Kristiansund	4 t 11 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Myrvåg Helsesenter	11 min	🚗
🚗	Rema 1000 Ulsteinvik	13 min	🚗

Aktiviteter

Sjøborg Kulturhus + Kino	13 min	🚗
Ulsteinvik Bowling	14 min	🚗
Sunnmøre Golfklubb	20 min	🚗
SPA-klinikken Velvære og Helse	23 min	🚗
Overåsanden	25 min	🚗
Ishavsmuseet Aarvak	26 min	🚗
Volda Golfklubb	28 min	🚗

Sport

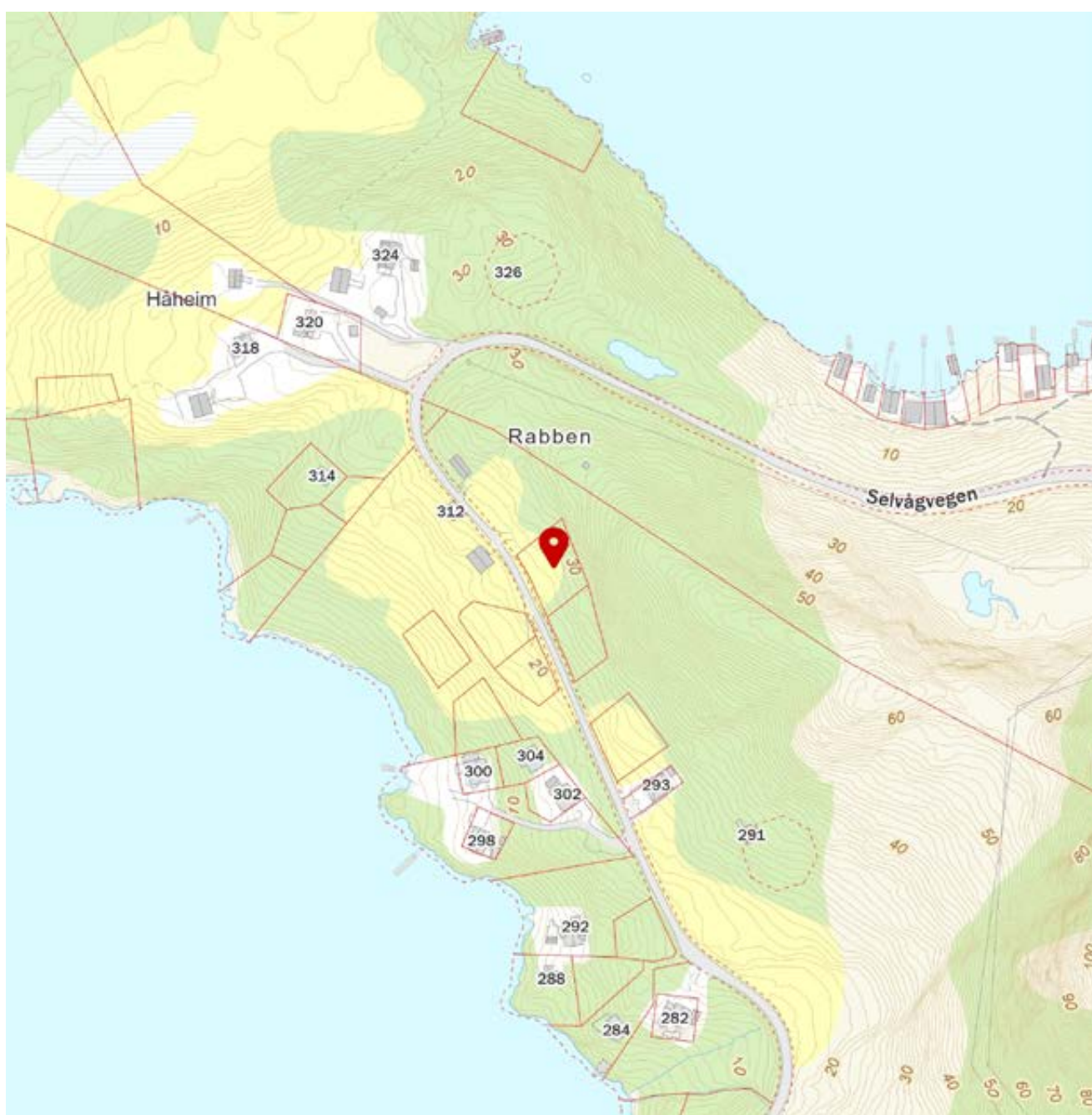
🏊	Haddal skule Aktivitetshall, ballspill	6 min	🚗 3.6 km
🏊	Eiksund skule Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗 4.3 km
🏃	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	13 min	🚗
🏃	Aktiv Trening Ulstein Varleite	15 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Myrvåg	10 min	🚗
Spar Straumane PostNord	11 min	🚗 10.2 km

Varer/Tjenester

🏠	AMFI Ulsteinvik	13 min	🚗
🏠	Blåhuset	14 min	🚗
🏪	Apotek 1 Mørejarlen	13 min	🚗
🏪	Apotek 1 Ulstein	13 min	🚗
🌿	Ulsteinvik Vinmonopol	14 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Søre Sunnmøre kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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-antennor 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-1083/23

Adresse: Selvågvegen, 6068 EIKSUND, gnr. 19, bnr. 48 og
49 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.09.2024

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/