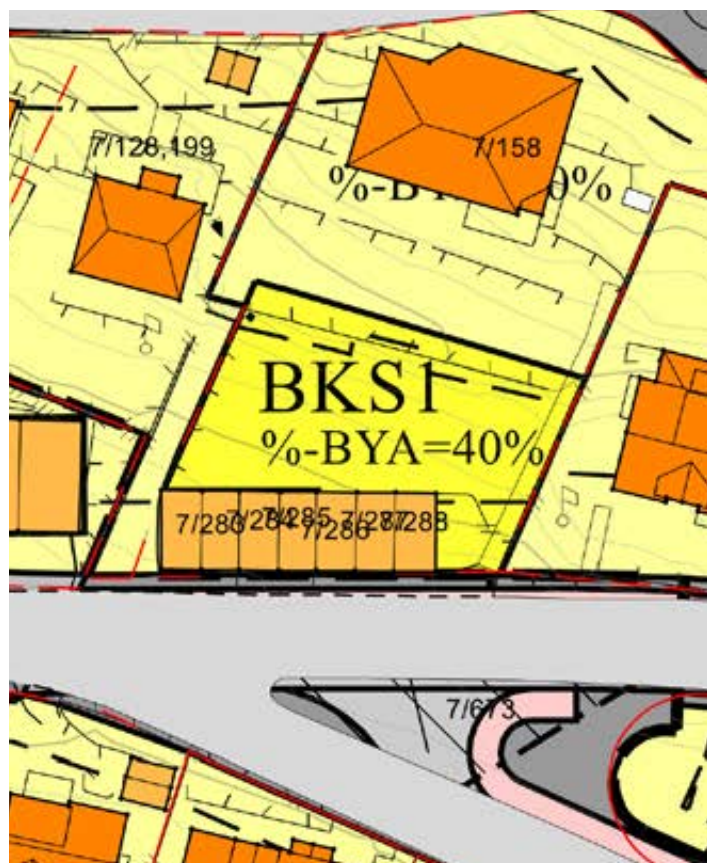


Bakkegata

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 1 400 000,- Boligtype Tomt - konsentrert småhusbebyggelse
Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Bakkegata

ULSTEINVIK - Sentrumsnær boligtomt for konsentrert småhusbebyggelse i attraktivt område | gode sol- og utsiktsforhold

Adresse	Bakkegata 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 1 400 000,-
Omkostninger	Kr 36 000,-
Totalpris	Kr 1 436 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomt - konsentrert småhus

Boligtomt regulert til konsentrert småhusbebyggelse sentralt beliggende i et attraktivt område i Ulsteinvik. Tomten er per i dag ikke fradelt, men vil etter fradeling være på ca. 480 m², noe som tilsvarer arealet som nå er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Tomten ligger i skrånende terreng og er per i dag opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og beplantet areal. Det er ellers oppført en rekke med garasjer i tomtegrense mot sør, der 3 av garasjene vil bli inkludert i den utskilte tomten.

Eiendommen ligger meget fint til i et etablert boligområde. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, skoler og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. I noe lenger avstand er også videregående skole og idrettsanlegg.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Torine Hildre Osnes

Ansvarlig Megler/Eiendomsmegler MNEF
991 17 745/torine@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	15
Budgivning	39

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

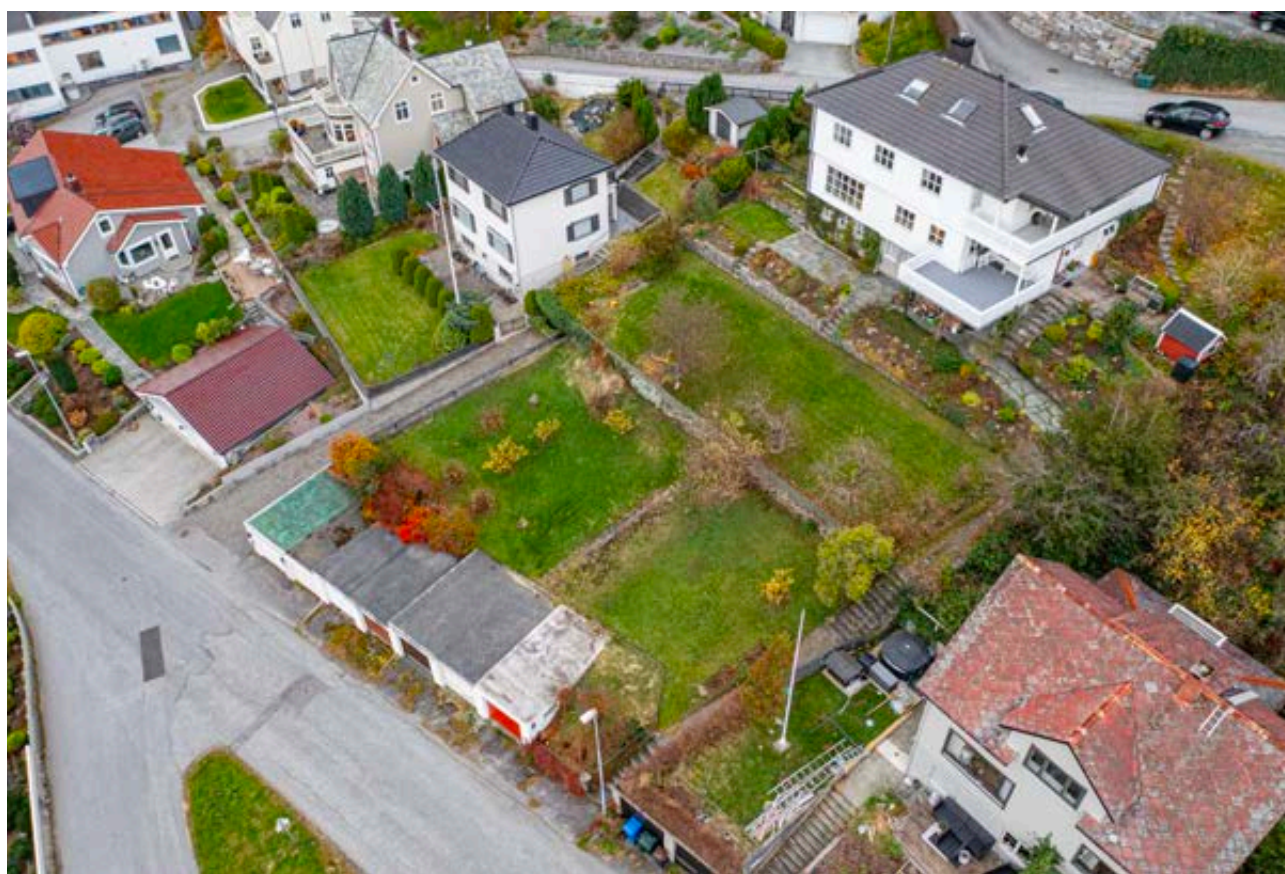
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

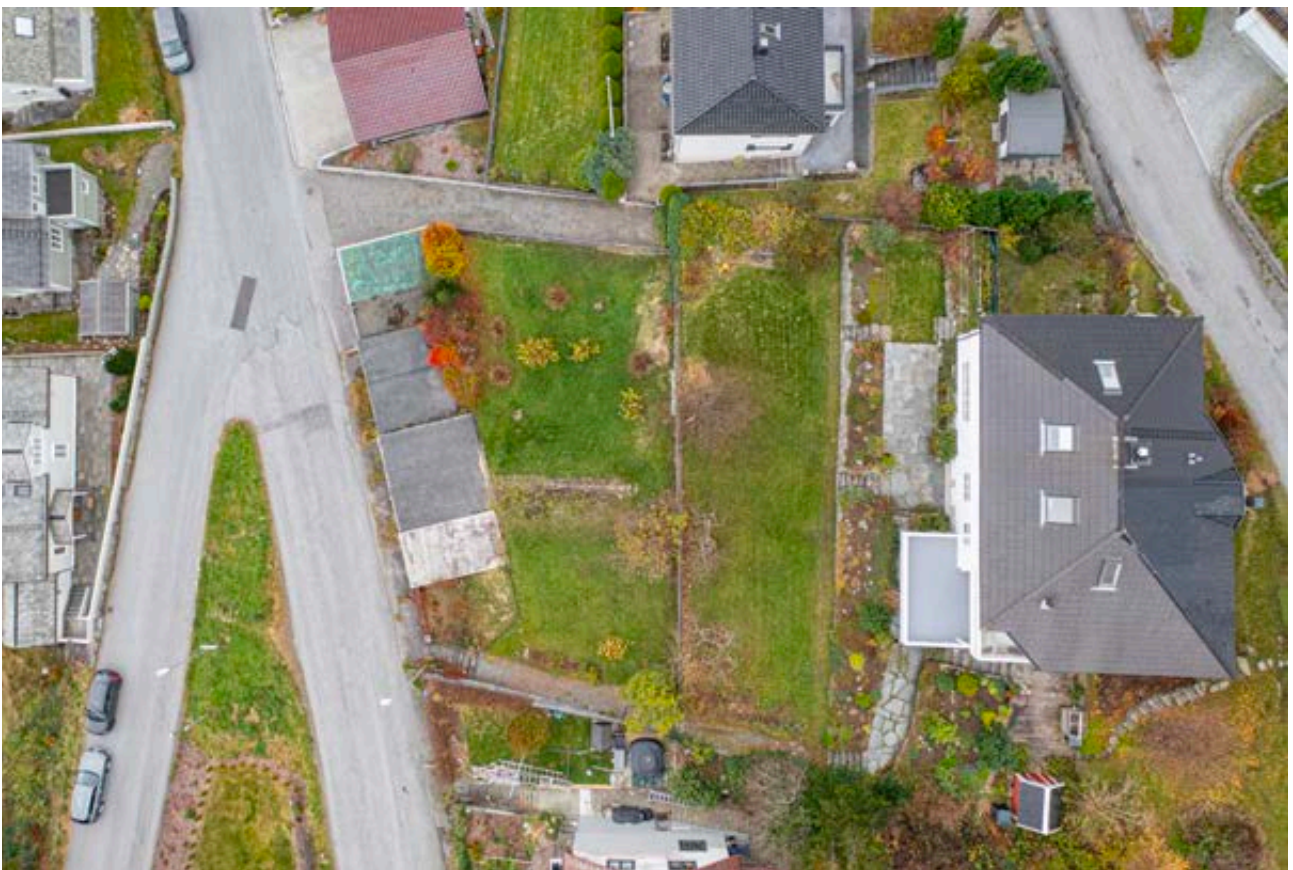
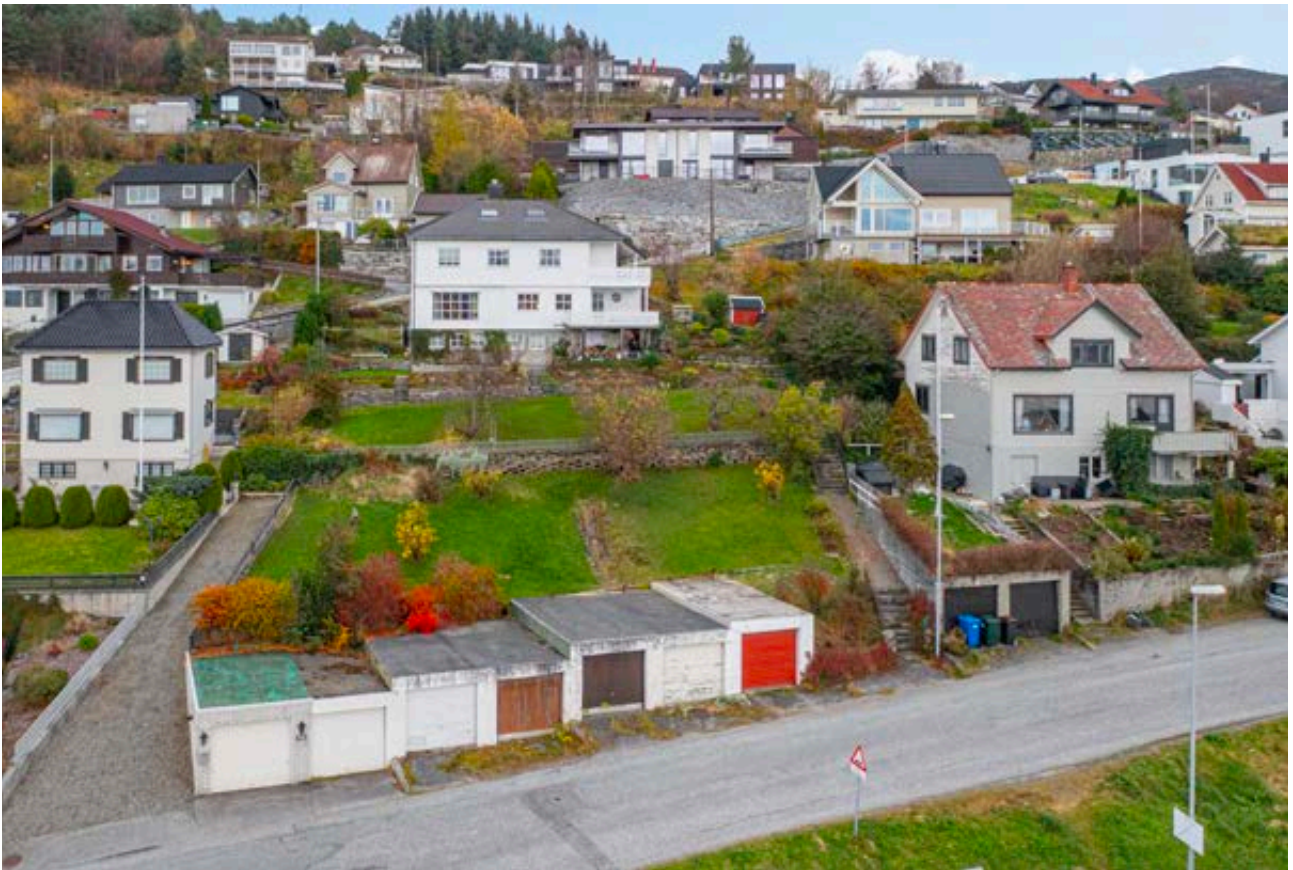
Ingen salg
Ingen regning



Bildene viser en omtrentlig skissering av området som per i dag er regulert til konsentrert småhusbebyggelse







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger mellom Bakkegata og Osnesbakken, et attraktivt og populært boligområde sentralt i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, skoler og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

ADKOMST

Tomta vil ha tilkomst fra Bakkegata. Fra Ulsteinvik sentrum kjører du retning Flø, og tar til høyre i krysset like etter du har passert Shell og Bilhallen, inn Fløvegen. Deretter følger du veien ca. 120 m, og tar til høyre i krysset her, inn Reiten. Følg veien ca. 200 m og du vil få tomten på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved eventuelle fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bakkegata, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0173/24

SELGER

Olav Sæter

Elsa Sæter

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 158 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomt - konsentrert småhusbebyggelse

TOMT

Eiettomt på 480 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er per i dag en del av gnr. 7, bnr. 158, men vil ved salg bli fraskilt med eget bruksnummer. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og beplantet areal. Det er oppført en rekke med garasjer i tomtegrense mot sør, der 3 av garasjene vil bli inkludert i den utskilte tomten. Tomten vil få et areal på ca. 480 m² og ha tilkomst fra Bakkegata. Arealet som vil bli fraskilt samsvarer med den delen av tomten som er blitt regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Osnesbakkane med PlanID 19800002, stadfestet i Molde 30.10.80 og sist revidert 16.05.2024.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"§ 7 BKS1

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Innanfor BKS1 kan det først opp ein tomannsbustad.

Grad av utnytting er sett til maks 40 % BYA.

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

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

§ 8 Rekkefølgjekrav

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

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

VEI/VANN/KLOAKK

Tomten vil ha veitilkomst fra Bakkegata. Tomten er ikke tilknyttet vann og avløp per i dag.

Tilknyttingsavgift vann pr. 21.10.24 kr. 12 500,-.

Tilknyttingsavgift avløp pr. 21.10.24 kr. 18 750,-.

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 400 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til tomten per i dag, men kommunale gebyrer vil påløpe ved bebyggelse.

INFO EIENDOMSSKATT

Ettersom tomten ikke er fraskilt per i dag, så er det ikke registrert egen eiendomsskatt for tomten. Dagens eier betaler eiendomsskatt for hele sin eiendom, gnr. 7, bnr. 158.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

1 400 000 Prisantydning

Omkostninger

14 600 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

35 000 Dokumentavgift

500 Tinglysning skjøte

500 Tinglysning pantdokument (pr. stk.)

36 000 Omkostninger totalt

50 600 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

53 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 000 Totalpris. inkl. omkostninger

1 450 600 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

1 453 400 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtakelsesdato. 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 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter.

Da tomten per i dag ikke er fradelt, så gjelder dette for bruksnummeret som eiendommen skal skilles ut ifra.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Dagens eier av tomten har prosjektert oppføring av en horisontaldelt tomannsbolig på tomten. Kjøper av tomten vil også få anledning til å kjøpe dette prosjektet.

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 verditakst.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.10.2024

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Haddal, Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: martin@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Torine Hildre Osnes, Eiendomsmegler MNEF

Epost: torine@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visinger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysning 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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne

handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ 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

BAKKEGATA (TOMT)

- Selgers egenerklæring
- Verditakst tomt
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser

Egenoppgave - tomt

Oppdragsnummer: 3-0173/24

Selger: Olav Sæter, Elsa Sæter

Adresse: Bakkegata (tomt)

Matrikkel: gnr. 7, bnr. 158 (Ideell andel 1/1) i Ulstein kommune

Eiendomsforhold, formalia, generelt (Alle ja-svar skal kommenteres)	Ja	Nei	Kommentarer
Kjenner du til om det er tinglyste rettigheter eller plikter som gjelder for eiendommen, som f.eks. forkjøpsrett og veirett?		X	
Kjenner du til tilsvarende avtaler som ikke er tinglyste?	X		Felles kloakkleidning med nabo mot aust
Kjenner du til andre forpliktelser mht. eiendommen?		X	
Kjenner du til om det er eller har vært tvister med naboer eller andre om eiendommen?		X	
Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen, eller forslag til dette?		X	
Kjenner du til om det er refusjonskrav tilknyttet tomten, som f.eks. utgifter til vei, vann og avløpsanlegg og fellesarealer?		X	

Ulsteinvik 28/10-2024
Sted/dato

Gørn Elsa Sæter
Selger: Olav Sæter, Elsa Sæter

Verditakst Tomt

📍 Osnesbakken 7, 6065 ULSTEINVIK

📖 ULSTEIN kommune

gnr. 7, bnr. 158

Markedsverdi

1 400 000

Tomteareal 480,00 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 18872-1739

Referansenummer: BO1799

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland

Vår ref:



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.

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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke 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 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 nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

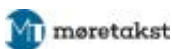
Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 400 000

Markedsvurdering

Boligtomt beliggende mellom Osnesbakken og Bakkegata sentralt i Ulstein. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet, og tomten ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og alle sentrumsfasiliteter. Tomten er ikke utskilt enda, men vil få et areal på ca 480 m². Det er vurdert oppført en tomannsbolig med tilhørende carporter og parkering på tomten.

Utfra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas tomten å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi tomannsbolig	10 800 000
Det vurderes normal markedsverdi på tomannsbolig til kr 5.400.000,-. Samlet salgssum kr:	
- Normal byggekostnader	-7 800 000
Samlet byggekost tomannsbolig, carporter, rekkefølgekrav etter kravene i Tek-17, kr:	
Prosjektering, teknisk anlegg, byggeledelse etc	-936 000
Prosjektering, teknisk anlegg, byggeledelse etc vurderes til 12 % av byggekost	
Tomteverdi i prosjekt	2 064 000
Risiko i prosjektet	-412 800
Frdrag i forhold til finanskostnad, risiko for utbygger, etc. Rekkefølgekrav må følges før igangsettingstillatelse kan utstedes. Det vurderes et riskofradrag på 20 % av tomteverdi i prosjektet:	
Riving av eksisterende garasjer	-250 000
3 garasjer i rekke som står på eiendom og nabotomter må rives. Kostnad med dette er ansatt til kr:	
Sum	1 401 200
Markedsverdi	1 400 000
Eiendommen ligger i et attraktivt og populært boligområde sentralt i Ulsteinvik med kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og alle sentrumsfasiliteter. Avrundet kr:	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 02.10.2024 **Tilstede** Roger Birkeland **Takstingeniør**

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	158		0	480 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osnesbakken 7

Hjemmelshaver

Olav Sæter

Kommentar

Eiendommen har et areal på 1243 m², men det er planlagt utskilt en tomt på ca 480 m². Arealet inkluderer også 2 garasjer med gnr/bnr 7/287 og 288.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger mellom Osnesbakken og Bakkegata sentralt i Ulstein og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantet areal. Det er oppført en rekke med garasjer i tomtegrense mot sør, der det opplyses om at 3 av garasjen vil bli inkludert i den utskilte tomten. Det opplyses om at tomten vil få et areal på ca 480 m², og ha tilkomst fra Bakkegata.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse; BKS1, med utnyttelsesgrad BYA=40%. Det foreligger godkjenning i kommunen ang mindre reguleringsendringer i området der det er planlagt oppført en tomannsbolig. Utdrag fra Reguleringsplan:

"§ 7 BKS1

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Innanfor BKS1 kan det først opp éin tomannsbustad. Grad av utnytting er sett til maks 40 % BYA. Bustaden skal byggast med flatt tak, og kan ha gesimshøgde inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. For kvar buening skal det etablerast to biloppstillingsplassar, der minst éin skal vere overdekt. Parkeringsplassar på bakken skal reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass".

Bygninger på eiendommen

Det er oppført 3 garasjer i rekke på den planlagte tomten.

Konsesjonskrav

Nei

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Vurdering

Det er planlagt utskilt en tomt på ca 480 m² som ligger i skrånende terreng mot sør. Ifølge reguleringsplan er det godkjent oppført en tomannsbolig med 2 biloppstillingsplasser til hver boenhet.

Utdrag fra reguleringsplan: Bustaden skal byggast med flatt tak, og kan ha gesimshøgde inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. For kvar bueining skal det etablerast to biloppstillingsplassar, der minst éin skal vere overdekt. Parkeringsplassar på bakken skal reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass".

Det foreligger også et rekkefølgekrav som sier at ny parkeringsplass i nordøstre hjørne av gnr/bnr 7/158 må være opparbeidet før det kan gis igangsettingssløyve for tiltak på området BKS1.

Utifra størrelse på tomten som er tenkt utskilt, ca 480 m², og utnyttelsesgrad på 40%, så vurderes det at det kan bygges en tomannsbolig på 2 etasjer, der hver bolig får et BRA på ca 120 m². I tillegg er det vurdert carport på ca 20 m² samt en biloppstillingsplass til hver bolig. Verdien av eiendommen er vurdert utifra tomteprisbelastning der takstmann har stipulert bolig som kan bygges i henhold til gjeldene reguleringsplan, utnyttelsesgrad og rekkefølgekrav. Det er gjort vurderinger i forhold til prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg, risiko i prosjekt etc.

Markedsverdi for nye tomannsboliger i Ulstein variere noe i forhold til størrelse, beliggenhet, standard etc. Det ligger ute for salg nye tomannsboliger i Jarbryggejevegen til kr 4.990.000,- med areal på 125 m² BRA. Det ligger også ute tomannsboliger på Saunes til kr 4.390.000,- med BRA på 112 m². Dette er boliger som blir levert klar for egeninnsats, og man må nok beregne en pris på ca kr 5 million også for disse boligene. Beliggenheten på prosjektet i takstobjektet vurderes å være bedre enn de eiendommen som ligger ute for salg, og det vurderes en normal markedsverdi på kr 5.400.000,- for ferdig bygg.

Det har vært omsatt sammenlignbare tomter sentralt i Ulstein i prissjiktet ca kr 750.000,- til ca kr 1.300.000,- siste årene, med tomtestørrelser fra ca 750 m² til ca 900 m².

Konklusjon

Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og ligger fint til i terrenget med gode sol, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og alle sentrumsfasiliteter.

Området ligger i skrånende terreng og det vil være noen utfordringer med opparbeidelse av tomten, men terrenget gjør også at boligene ikke vil ligge på samme kotehøyde som boliger foran og bak, og dette vil bidra til at ikke utsikt-, sol- og lysforhold blir vesentlig forringet.

Utifra de forestående vurderinger og beregninger, sammenlignbare omsetninger siste årene, så vurderes verdien av eiendommen til kr 1.400.000,-.

Dette gir en tomtebelastning pr boenhet på kr 700.000,-, som vurderes å være i øverste sjiktet i et normalt nivå for denne type boliger.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	07.10.2024		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	16.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	07.10.2024		Gjennomgått	2	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

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. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Det forutsettes at tomten blir utskilt med eget gnr/bnr og at dette blir godkjent i kommunen.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

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](#)

Takstingeniørens 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.takstklagenemd.no for mer informasjon.



Grunnkart

Dato: 22.10.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

	<i>Innsjøer og vassdrag</i>
	Kanal/Grøft
	<i>Høydeinformasjon</i>
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Sikker grense - koordinatfesta
	Usikker grense - ikke koordinatfesta
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
	<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Bygningsending
	<i>VEG</i>
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Veg
	<i>Bygninger</i>
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Trapp
	Lodrett forstøtningsmur

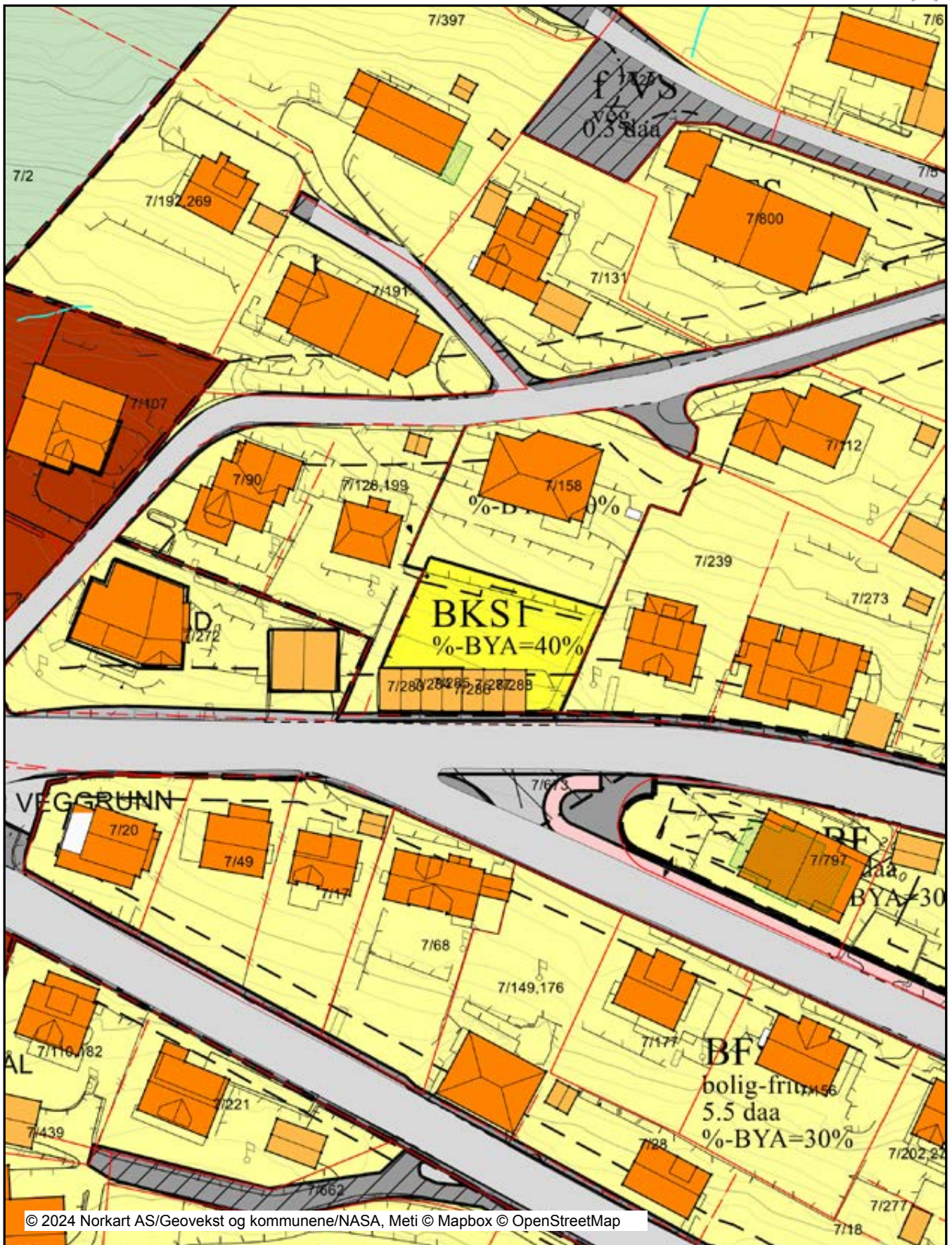


Utsnitt fra reguleringsplankart

Dato: 22.10.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

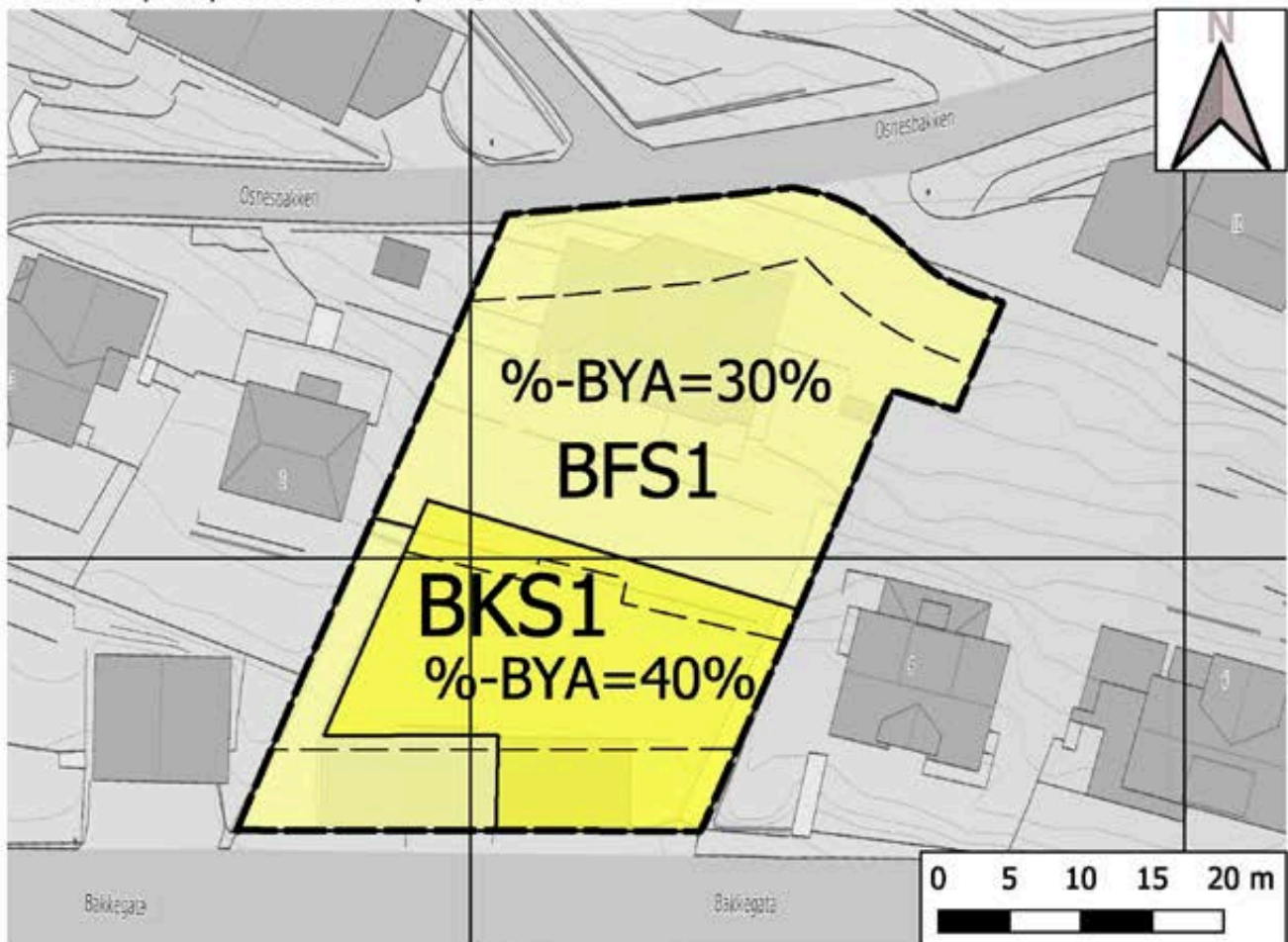
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Tiltak	Bygning/Tiltak		Regulert senterlinje
VEG	Annet vegareal		Regulert kjørefelt
	Avgrensning mot annet vegareal		Regulert støyskjerm
	Vegdekkekant		Målelinje/avstandslinje
	Vegskulderkant		Avkjørsel
Innsjøer og vassdrag	Kanal/Greft	Abc	Påskrift feltnavn
	Kanal/Greft	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Eiendomsinformasjon	Eiendomsgrense	Abc	Påskrift areal
	Eiendomsteig	Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Gårds- og bruksnummer	Abc	Påskrift bredde
Bygninger	Bygningsdelelinje	Abc	Påskrift radius
	Taksprang Bunn	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Takriss	Høydeinformasjon	Høydekurve 5m
	Takoverbygg kant		Høydekurve 1m
	Trapp inntil bygg, kant	Eiendomsinformasjon	Sikker grense - koordinatfesta
	Veranda		Usikker grense - ikke koordinatfesta
	Bygningslinje		Eiendomsteig
	Taksprang	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Mønelinje	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	Godkj. Nybygg
	Vegg frittstående		Godkj. Bygningsendring
Bygningsmessige anlegg	Annet gjerde	VEG	Annet vegareal
	Flaggstang		Avgrensning mot annet vegareal
	Trapp		Vegdekkekant
	Lodrett forstøtningsmur		Vegskulderkant
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)	Frittliggende småhusbuseiend		Veg
	Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Bygninger	Bygningsdelelinje
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985	Kjøreveg		Taksprang Bunn
	Anna veggrunn		Bygning - Boligbygg
	Gang-/sykkelveg		Bygning - Andre bygg
	Gangveg		Annen bygning
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.1)	Friluftsområde (pålånd)		Bygning punkt
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.led)		Takriss
	Felles avkjørsel		Takoverbygg
	Felles leikeareal for barn		Takoverbygg kant
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12	Bustader - frittliggende småhus		Trapp inntil bygg, kant
	Bustader - konsentrert småhus		Veranda
	Forsamlingslokale		Bygningslinje
	Leikeplass		Taksprang
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra	Veg		Mønelinje
	Kjøreveg		Vegg frittstående
	Fortau	Bygningsmessige anlegg	Annet gjerde
	Gang-/sykkelveg		Flaggstang
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		Trapp
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.	Turveg		Lodrett forstøtningsmur
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008		
	Sikringssonегrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggjēgrense		
	Bygninger som inngår i planen		
	Bygninger som skal fjernast		

Mindre reguleringsendring

forenkla planprosess etter pbl § 12-14



Dato plankart: 07.05.2024 M: 1:500

Vedtak: Teknisk utval PS sak xx/24

Teiknforklaring:

RpArealformålOmråde

1111 --frittliggende småhusbebyggelse

1112 - konsentrert småhusbebyggelse

Formålsgrense

Byggegrense

Områdegrense

Gjeldande plansituasjon:



Oversiktskart:





ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

OSNESBAKKANE

PlanID: 19800002

Stadfesta i Molde, 30.10.80 sist revidert 16.05.2024

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

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

§ 1

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

§ 2

Område for bustader, svak utnytting

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

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

§ 3

Område for offentlege bygningar

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

§ 4

Felles leikeplass

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

§ 5

Fellesføresegner

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

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

Stadfesta i Molde, 30.10.80

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

§ 6 **BFS1**

Området er regulert til frittliggande småhusbebyggelse.

Grad av utnytting er sett til maks 30 % BYA.

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

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

Garasje skal vere mindre eller lik 50 m² BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplegg) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon ved bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.

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

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

Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.

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

§ 7 **BKS1**

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Innanfor BKS1 kan det førast opp éin tomannsbustad.

Grad av utnytting er sett til maks 40 % BYA.

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

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

§ 8

Rekkefølgekrav

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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.



Dagens eier av eiendommen har fått prosjektert en horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen. Kjøper av tomta vil om ønskelig få anledning til å kjøpe dette prosjektet.

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: 3-0173/24

Adresse: Bakkegata (tomt), 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr.
158 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.10.2024

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/