

Hovsetsvingane 62

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 4 000 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 81/97 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Hovsetsvingane 62

ULSTEINVIK - Nyere enebolig med 2 soverom og høy standard | Fantastisk utsikt | Gode solforhold | Carport | Barnevennlig

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Adresse | Hovsetsvingane 62 6065 ULSTEINVIK |
| Prisantydning | Kr 4 000 000,- |
| Omkostninger | Kr 101 090,- |
| Totalpris | Kr 4 101 090,- |
| BRA-i/BRA Total | 81/97 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Frittliggende enebolig |
| Byggeår | 2019 |
| Soverom | 2 |

Velkommen til Hovsetsvingane 58!

En nyere og meget pen enebolig med høy standard beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder, treningssenter, idrettsanlegg, butikk, skoler og barnehager. Det er også kort vei til Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter.

Boligen er oppført i 2019 med alt på ett plan. Boligen har åpen løsning mellom stue og kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, romslig gang og innvendig bod. I tillegg har eiendommen en hagestue, fullisolert utvendig bod/teknisk rom, parkering i carport og stor terrasse med flott utsikt og gode solforhold!

Boligen er godt utstyrt med blant annet elbillader, utvendige screens.

Lettstelte uteområder med asfalt og terrasser.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner
934 28 322 / mmk@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|----|
| Om boligen | 3 |
| Ditt nye nabolag | 6 |
| Nøkkelinformasjon | 7 |
| Plantegning | 20 |
| Vedlegg | 22 |
| Budgivning | 86 |

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Hovsetsvingane i Ulsteinvik og har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til flere fasiliteter. Det er enkel tilgang til turstier, barnehager, idrettsanlegg, videregående skole, folkehøyskole, treningssenter og dagligvarebutikk. Barne- og ungdomsskole samt Ulsteinvik sentrum ligger noe lenger unna, men fortsatt innen rimelig avstand.

ADKOMST

Adkomsten til eiendommen skjer via en kommunal vei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAGSNUMMER

3-0042/26

SELGER

Sigrid Moltumyr Lillestøl

MATRIKSEL

Gårdsnummer 9, bruksnummer 512, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.602 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående og flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsareal, tre-veranda med rekkverk, plante-kasser, trapper, singel og og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.03.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnen og fundamentene består av en ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Grunnmuren er en ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Dreneringen ved ringmurene er utført med drenerende masser og har rørøpstikk for taknedløpene.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med asfaltplater og en utvendig fasade av liggende, beiset bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er bygget med takstoler og taktro, og taket er tekket med papp.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet mot grunnen er en betongkonstruksjon.

VINDUER/DØRER

Vinduene er av malt tre med trelags glass og har utvendig kledning av metall. Verandadøren er av malt tre med kledning av metall og trelags glass, mens ytterdørene er formpressede og malte, med og uten tolags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av glass og metall, og det er en levegg av tre med liggende, beiset bordkledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

INNVENDIG

Overflater

- Det ble registrert hullrom under enkelt fliser i gangen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Gulvene er stikkprøve kontrollert for skjevheter. På stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell mellom vegger på ca. 15-20 mm, og ca. 10-15 mm på to meter målelengde. Øvrige rom har mindre skjevheter på stikkprøve kontrollerte punkt.

VÅTROM

Hovedetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater har noe tegn til fuktsvelling i plateskjøtene ved sokkelflis i dusjen.

- Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Hovedetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Deler av sluk er dekket med flislim og fugemasse, og membran kan ikke konstateres ved klemringen som følge av dette.

Hovedetasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Hovedetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

- Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Taktekking

- Utvendige beslag har utettheter. Det er utettheter i enten beslag eller taktekkingen. Det drypper vann fra taket i carporten, og bordkledningen viser tegn på fukt påvirkning. Eier opplyser at det har vært slik siden boligen var ny.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2019 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg i carport.

Punkt: 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært

Beskrivelse: Bod på terrasse.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- El-bil lader ble montert ifølge eier.

2022:

- Carport ble tilbygget bod ifølge eier.

2021:

- Hagestue på veranda ble bygget ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Reguleringsplan for Hovsetmarka II datert 20.09.2012 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 603 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn KS2

§ 6 – AREALBRUK

a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus – einbustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit).

På tomter i område merka KS1 – KS13 kan det byggjast konsentrerte småhus i rekke(r) med inntil tre (3) bueiningar i kvar rekke. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Grensene mellom einskildtomter innafor dei ulike delområde viste i plankartet kan i tilknytning til frådelings-/byggjesøknad godkjennast justert med inntil 4 m, dersom dette ikkje medfører redusert utnytting av delområdet.

I område merka LP1-LP5 kan det leggjast til rette for leikeplassar.

Det skal ikkje førast opp plashallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar.

b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

Maks BYA for dei enkelte delområda:

- FS - område: maksimum 30 %
- KS - område: maksimum 40 %

BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass. Oppgjitt maksimum bebygd areal samsvarer med avgrensing vist ved byggjegrense.

c. Innanfor byggeområde kan det oppførast pumpestasjonar, trafokioskar 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.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

a. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form.

Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 meter frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.

Parkeringsbehovet er føresettt dekt på eige areal. Einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. Det skal visast høve til å ha minst 1 av desse plassane overdekkta, jf. føresegnene (kap. __NA__) til kommuneplanen sin arealdel.

b. Bustader – frittliggjande småhus (FS):

I område merka "FS", skal bygningar ikkje ha større gesimshøgde enn 6,0 m og mønehøgde ikkje over 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller oppløft kan ha gesimshøgde på maksimalt 7,5 m.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

c. Bustader – konsentrert småhus (KS):

I område merka «KS1-KS13» kan det byggjast konsentrerte småhus i rekke(r) med inntil tre (3) bueiningar i kvar. I område merka "KS", skal bygningar ikkje ha større gesimshøgde enn 6,0 meter og mønehøgde ikkje over 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller oppløft kan ha gesimshøgde på maksimalt 7,5 m.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje eller carport (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m². Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 5 m. Det er ikkje tillate med ark eller tagglas på garasje.

d. Leikeplass (LP):

Områda merka LP er felles leikeplassar for alle FS- og KS-områda. Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 10, kap. 8 og tilhøyrande rettleiing. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast. Leikeplass skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring.

e. Bustader – konsentrert småhus (KS14):

Det kan her oppførast mindre frittliggjande einebustadar med tilsaman 3 bueiningar. Bustadane skal vere i éin etasje og med integrert garasje. Utnyttingsgrad er 40 % BYA. Biloppstillingsplassar på terreng skal etablerast slik at 2 stk vert samlokalisert i vestre del av feltet, medan ein skal lokalisert i austre del.

Det skal etablerast fysisk skilje/støttemur mellom KS14 og felles veg f_V5.

Balkongar på bustadane skal skjermast med tett rekkverk på 1,3 meter, dersom dei ikkje har lavare golv enn 0,5 m under overkant på støyvollen.

Kommuneplanen sin arealdel 2019–2031, datert 28.03.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og varmekabler i enkelte gulv. Varmekabler er installert i spesifikke rom, men dokumentene gir ingen detaljert informasjon om hvilke rom dette gjelder.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopøiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 03.04.2019

Det foreligger følgende merkander:

Sakshandsamar har 04.04.2019 vore på synfaring i samband med utskrivning av mellombels bruksløyve, noko som også kan verte aktuelt ved utskrivning av ferdigattest.

1. Det er ikkje montert eldstad, men varmepumpe (innedel var ikkje ferdigmontert).
2. Røykvarslarar er montert og operative.
3. Sløkkjeutstyr er i hus.
4. Beslag over gesims manglar.

Generelle opplysninger:

1. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søker be kommunen om å gje ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.
2. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
3. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).
4. Det skal monterast husnummer, nr. 62.

Tilbygg med hagestue er ikke søknadspliktig da hagestuen er bygget på eksisterende veranda, er under 15 kvm og ellers ikke i strid med reguleringsplan. Melding om tiltaket er sendt kommunen.

Utvendig bod som tilbygg mot vest er ikke omsøkt i følge Ulstein kommune. Bodan gjør at bygningsmassen overstiger BYA%, og den er plassert for nær grense mot nabo mot vest. Bodan er i følge selger oppført av utbygger før overlevering som nybygg. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlege. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet

regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Dokumentasjon på radonsperre finnes ikke.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Eiendommen går over enn plan og inneholder:

Hovedetasje med stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, terrasse- og balkongareal, bod carport, utvendig bod og hagestue

STANDARD

ENEBOLOG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med malte skapfronter og laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Det er montert laminat på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har våtromsplater på veggene, malte takplater og flislagt gulv med sokkelflis. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt elektrisk wc og dusjvegger. Det er røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Lamminatgulv og fliser.

Vegger: Malte flater og plater.

Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2018.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger anlegg.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre

måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 16 m² Bod carport, utvendig bod og hagestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m² inkl areal for plassbygget skap.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 585,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 787,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 4 056 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 014 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 000 000,- (Prisantydning)

kr. 100 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 101 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 101 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

28.03.2019 - Dokumentnr: 370020 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/344

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no
Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

| | | | | |
|---|-----|-----------|--------------|----------------------|
| Fastpris vederlag | kr. | 55 000.00 | (inkl. mva.) | |
| Salgstilretteleggelse | kr. | 13 900,- | (inkl. mva.) | |
| Oppgjørsgebyr | kr. | 6 500,- | (inkl. mva.) | |
| Markedspakke | kr. | 22 500,- | (inkl. mva.) | |
| Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) | kr. | | | 2 500,- (inkl. mva.) |
| Meglerpakke/Grunnbok/e-tinglysing | kr. | 2 000,- | (inkl. mva.) | |
| Trykking av prospekt | kr. | 1 500,- | (inkl. mva.) | |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklærings skjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart

- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

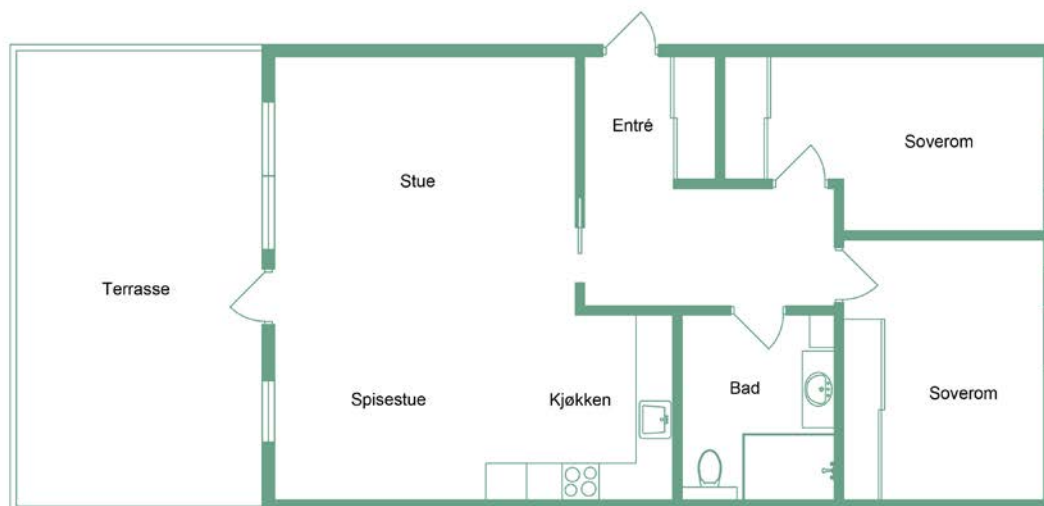
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Hovsetsvingane 62

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

HOVSETSVINGANE 62

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunep plankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK  ULSTEIN kommune

gnr. 9, bnr. 512, snr. 1

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 11169-1957

Eiendomsverdi ref nr: IQ5806

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the text "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner og beslag av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning. Vinduer og verandadør av tre malt med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdører formpresset malte med og uten to lags glass. Veranda i tre med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass og metall. Levegg av tre med liggende beiset bordkledning. Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger malte flater og plater. Gulv lamminatgulv og fliser. Gulv mot grunnen av betong. Formpressede innerdører og skyvedør malt. Skyvedørgarderobes med malte skapfronter og speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom. Malte takplater. Vegger våtromsplater. Flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, vegghengt elektrisk wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Lamminat er montert på vegger over benkeplater. Integrrert mikroovn, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. Sentralstøvsuger anlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv. El-bil lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat tomtegrunn med sluk i gårdsplassen. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Ukjent tomtegrunn og utvendig vann og avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapper har ikke rekkverk montert. Dokumentasjon på radonsperre finnes ikke.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 97 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 97 m ² |
| Totalpris | 4 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

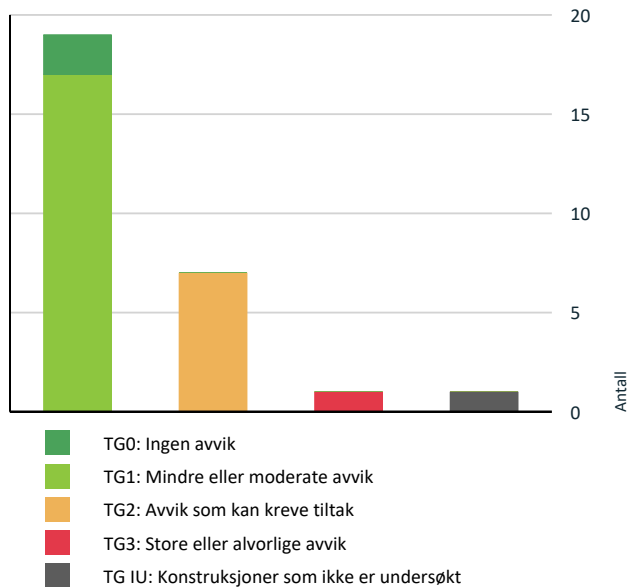
Enebolig

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

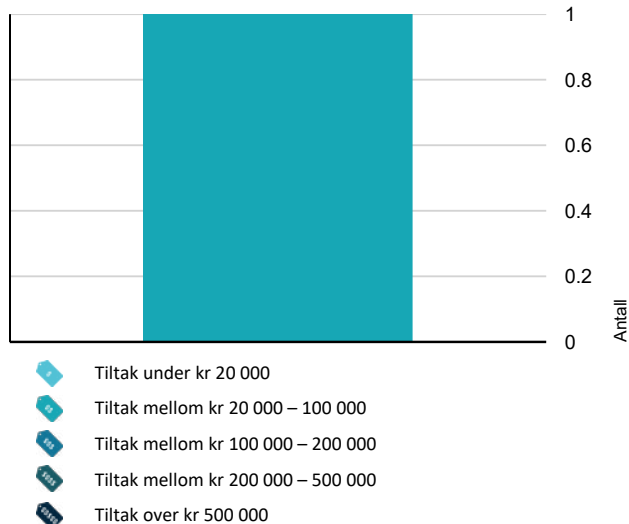
Carportens langvegg er bygget igjen. Hagestue og tilbygget bod fremgår ikke av de byggemeldte tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Dokumentasjon på radonspærre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-------------|---|
| 2024 | El-arbeider | El-bil lader ble montert ifølge eier. |
| 2022 | Tilbygg | Carport ble tilbygget bod ifølge eier. |
| 2021 | Tilbygg | Hagestue på veranda ble bygget ifølge eier. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp. Visuelt vurdert fra bakkenivå og delvis fra stige, da en nærmere og sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Det er utettheter i enten beslag eller taktekkingen. Det drypper vann fra taket i carporten, og bordkledningen viser tegn på fukt påvirkning. Eier opplyser at det har vært slik siden boligen var ny.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

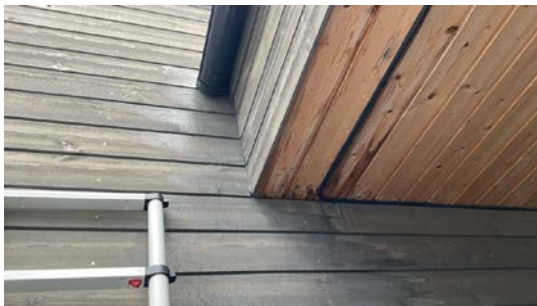
Utettheter i beslag og taktekking må avdekkes og utbedres for å hindre videre vanninntrenging.

Følgeskader etter fuktinntrekk over tid må kartlegges, da lekkasjen har pågått over flere år. Skjulte fukt og råteskader kan ikke utelukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det kunne oppstå ytterligere fuktskader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever montering av stillas eller bruk av lift.



TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende beiset bordkledning.



Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved underkledd takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader på takkonstruksjonen som ikke er mulig å oppdage før innertaket fjernes.

TG I Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Utvendig listverk beisa rettkantbord og beslag av metall.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG I Dører

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med kledning av metall med tre-lags glass. Ytterdører formpresset malte med og uten to lags glass. Utvendig listverk beisa rettkantbord og beslag av metall.

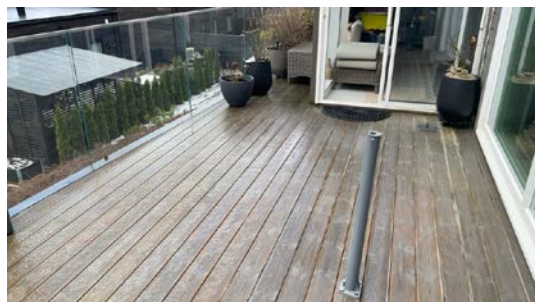
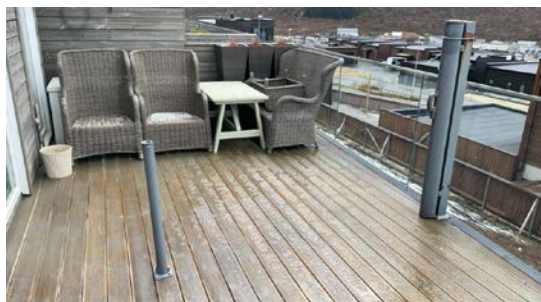


TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass og metall. Levegg av tre med liggende beiset bordkledning.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malte flater og plater. Gulv lamminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert hullrom under enkelt fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om fliser med hulrom skal utbedres, da dette kan føre til at flisene løsner eller sprekker ved vektbelastning.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene er stikkprøve kontrollert for skjevheter. På stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell mellom vegger på ca. 15 -20 mm, og ca. 10 - 15 mm på to meter målelengde. Øvrige rom har mindre skjevheter på stikkprøve kontrollerte punkt.

Konsekvens/tiltak

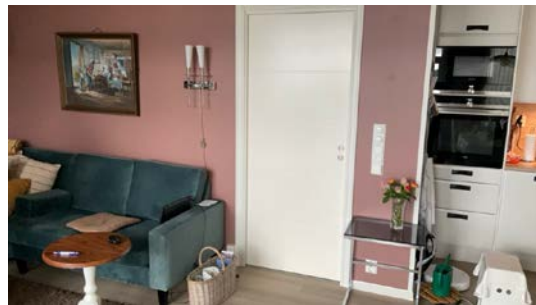
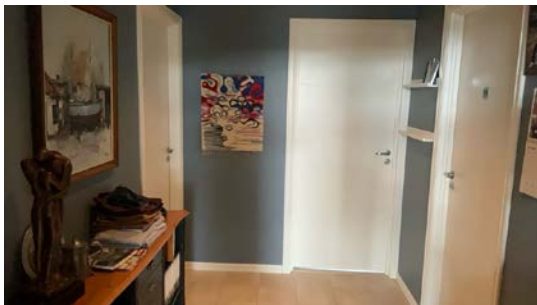
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører og én skyvedør malt.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med malte skapfronter og speil.



VÅTROM

HOVEDTASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har noe tegn til fuktsvelling i plateskjøtene ved sokkelflis i dusjen.

Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

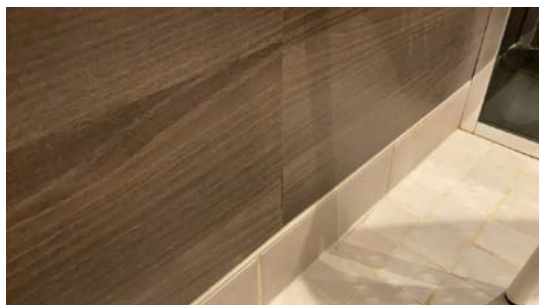
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av våtromsplater med tegn til fuktsvelling, spesielt i plateskjøtene ved sokkelflis i dusjen, for å unngå videre fuktsvelling.

Ved en lekkasje fra avløpsrøret så vil vann kunne renne langs avløpsrøret inn i veggen og medføre fuktskader. Mansjett anbefales derfor montert.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

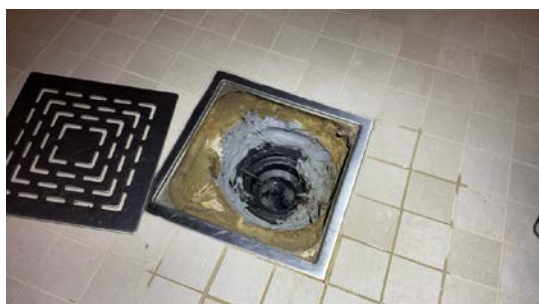
Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Deler av sluk er dekket med flislim og fugemasse, og membran kan ikke konstateres ved klemringen som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt elektrisk wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Avtrekkventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

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



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra soverom mot våtsone for dusj avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Lamminat er montert på vegger over benkeplater. Integriert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

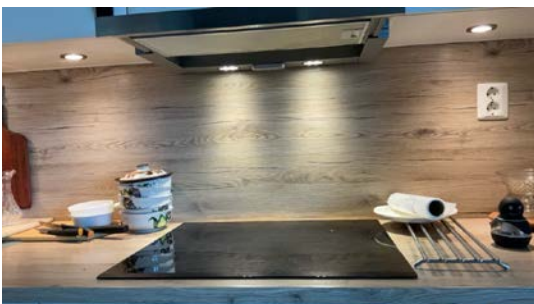


HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv. El-bil lader.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Skrående og flat tomtegrunn med sluk i gårdsplassen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapper har ikke rekkverk montert. Dokumentasjon på radonsperre finnes ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Dokumentasjon på radonsperre bør fremskaffes. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig utført.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/81 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDAT O | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hovsetsvingane 6 ,6065 ULSTEINVIK 63 m ² 2018 2 sov | 07-07-2025 | 3 350 000 | 3 500 000 | | 3 500 000 | 55 556 |
| 2 Hovsetsvingane 4 ,6065 ULSTEINVIK 63 m ² 2018 2 sov | 14-09-2022 | 2 800 000 | 3 200 000 | | 3 200 000 | 50 794 |
| 3 Hovsetsvingane 58 ,6065 ULSTEINVIK 76 m ² 2019 2 sov | 28-09-2022 | 3 790 000 | 3 750 000 | | 3 750 000 | 49 342 |
| 4 Hovsetsvingane 60 ,6065 ULSTEINVIK 77 m ² 2019 2 sov | 16-09-2024 | 3 900 000 | 3 770 000 | | 3 770 000 | 46 543 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 150 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 850 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 850 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 350 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

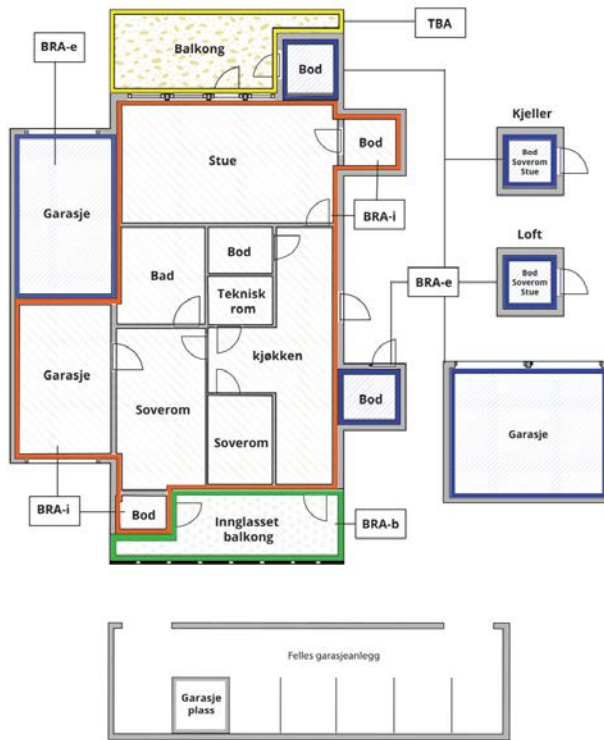
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Hovedetasje | 81 | 16 | | 97 | 22 | 1 | 98 |
| SUM | 81 | 16 | | | 22 | 1 | 98 |
| SUM BRA | 97 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-------------------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 | Bod carport, utvendig bod, hagestue | |

Kommentar

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m² inkl areal for plassbygget skap.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carportens langvegg er bygget igjen. Hagestue og tilbygget bod fremgår ikke av de byggemeldte tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montering av el-bil lader.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bod tilbygget carport er ikke omsøkt og medfører at hele bygget kommer for nær tomtegrense.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|------------------------|
| 27.3.2026 | Øyvind Tjervåg Sigrid Moltumyr Lillestøl | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|-------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 9 | 512 | | 1 | 1602 m ² | Kommunekart | Eiet |

Adresse

Hovsetsvingane 62 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Lillestøl Sigrid Moltumyr

Eierandel

86 / 344

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hovsetsvingane i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til turstier, barnehager, idrettsanlegg, videregående skole, folkehøyskole, treningssenter og dagligvarebutikk. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Hovsetmarka II med planidentifikasjon: 20110003. Arealformål boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-veranda med rekkverk, plante-kasser, trapper, singel og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|--------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Føresegner reguleringsplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomskart med grenser | | | Gjennomgått | | Nei |
| Føresegner kommuneplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnkart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Mørenett tilsynsrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | | | Gjennomgått | | Nei |
| Planrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tilknytting veg, vann og avløp | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Sunnmørskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|---|
| 1 | 31.03.2026 | Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før bruk av rapporten. |
| 2 | 07.04.2026 | Korrigert byggeår for hagestue etter mottatt e-post fra eier. |
| 3 | 09.04.2026 | Korrigert tilstandsrapporten punkt elektro etter at eier har innhentet dokumentasjon fra elektriker på montering av el-bil lader. |
| 4 | 16.04.2026 | Korrigert info angående lovlighet etter mottatt info om at bygging av hagestue ikke er søknadspliktig tiltak. |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
 - det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
 - det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
 - stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- ### UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
 - Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
 - Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
 - Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
 - Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av rekkehuset med carport og bod. Hagestue og tilbygget bod carport er inkludert i areal og verdissetingen, men ikke tilstandsvurdert.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Ulsteinvik | |
| Oppdragsnr. | |
| 3-0042/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Sigrid Moltumyr Lillestøl | |
| Gateadresse | |
| Hovsetsvingane 62 | |
| Poststed | Postnr |
| ULSTEINVIK | 6065 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2019 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 7 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 3-0042/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: SML

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: SML

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| SIGRID MOLTUMYR | 154fdff3220926237ba610 | 26.03.2026 | Signer authenticated by |
| LILLESTØL | 645f4bd5eedd2b5dac | 09:39:17 UTC | One time code |

Document reference: 3-0042/26

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



Adresse

Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

23.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273661

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300680534

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

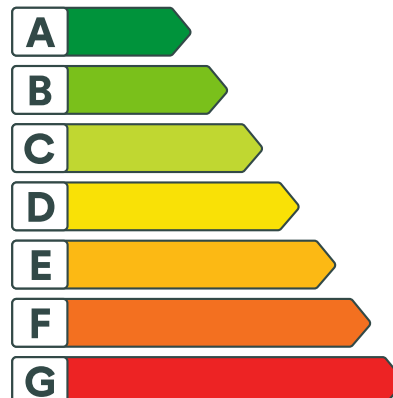
512

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

125,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

120,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 368 kWh



Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Ulstein kommune

Grunnkart

Eigedom: 9/512/0/1
Adresse: Hovsetsvingane 62
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

- | | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eigdomsgr. omtvista | Hjelpelinje vasskant |
| Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje vegkant | Hjelpelinjeektiv |
| Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eigdomsgr. utan nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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

Tegnforklaring

| | |
|---|---|
| <i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i> | |
|  | Frittliggjande småhusbuseiend |
|  | Konsentrert småhusbuseiend |
| <i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</i> | |
|  | Kjøreveg |
|  | Anna veggrunn |
|  | Gangveg |
| <i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i> | |
|  | Friområde |
| <i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</i> | |
|  | Friluftsområde (på land) |
|  | Frisiktsone ved veg |
| <i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i> | |
|  | Felles avkjørsel |
| <i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i> | |
|  | Grænse for restriksjonsområde |
| <i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i> | |
|  | Bustader - frittliggjande småhus |
|  | Bustader - konsentrert småhus |
|  | Leikeplass |
| <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i> | |
|  | Veg |
|  | Fortau |
|  | Gang-/sykkelveg |
|  | Gangveg/gangareal/gågate |
|  | Annan veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Annan veggrunn - grøntareal |
| <i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i> | |
|  | Friområde |
| <i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i> | |
|  | Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur |
|  | Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur |
| <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i> | |
|  | Infrastrukturgrænse |
| <i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Regulerings- og utbyggingsplanområde |
|  | Planen si avgrensing |
|  | Formålsgrænse |
|  | Regulert tomtegrænse |
|  | Byggjegrænse |
|  | Byggjelinje |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktslinje |
|  | Regulert kantkjørebane |
|  | Regulert støyskjerm |
|  | Målelinje/avstandslinje |
|  | Avkjørsel |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift utnytting |
| Abc | Påskrift breidde |
| Abc | Påskrift radius |
| Abc | Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift |



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

HOVSETMARKA II

sist revidert 19.03.2018 PlanID: 20110003

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 20.09.2012 sak KST PS 12/99

Områdeomtale/plangrense:

- I nord: Grensar til eller går dels inn på gnr. 9 bnr. 108 og 338
- I sør: Grensar til del av Øvrevegen, gnr. 9 bnr. 108 og 109
- I aust: Grensar til gnr. 9 bnr. 109
- I vest: Grensar til eller går dels inn på gnr. 9 bnr. 108, 145, 151 og 152

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

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

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

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

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

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

- Bustader – frittliggjande småhus, FS
- Bustader – konsentrert småhus, KS
- Leikeplass, LP

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

- Køyreveg, V
- Fortau, F
- Gang-/sykkelveg, GS
- Gangveg, G
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde, FR

Sikringssone (PBL § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Side 1

Infrastruktursone (PBL § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)
- Rekkjefølgjekrav grøntstruktur (H450)

§ 5 - FELLESEFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med TEK10.
- b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- c. Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter, TEK10.

§ 6 – AREALBRUK

- a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus – einebustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit).

På tomter i område merka KS1 – KS13 kan det byggjast konsentrerte småhus i rekke(r) med inntil tre (3) bueningar i kvar rekke. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Grensene mellom einskildtomter innafor dei ulike delområde viste i plankartet kan i tilknytning til frådelings-/byggjesøknad godkjennast justert med inntil 4 m, dersom dette ikkje medfører redusert utnytting av delområdet.

I område merka LP1-LP5 kan det leggjast til rette for leikeplassar.

Det skal ikkje førast opp plathallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks BYA for dei enkelte delområda:

- FS - område: maksimum 30 %
- KS – område: maksimum 40 %

BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass. Oppgitt maksimum bebygd areal samsvarer med avgrensing vist ved byggegrense.

- c. Innanfor byggeområde kan det oppførast pumpestasjonar, trafokioskar 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.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

a. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin

Side 2

DETALJREGULERING FOR HOVSETMARKA II – FØRESEGNER DAT. 29.08.2012 –sist rev 19.03.2018
GODKJENDE AV ULSTEIN KOMMUNESTYRE 20.09.12. SAK KST PS 12/99.

arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 meter frå grense mot friområde og eigedomsgrænse mot nabo. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueinging. Det skal visast høve til å ha minst 1 av desse plassane overdekka, jf. føresegnene (kap.5.3.2.12) til kommuneplanen sin arealdel.

b. Bustader – frittliggjande småhus (FS):

I område merka "FS", skal bygningar ikkje ha større gesimshøgde enn 6,0 m og mønehøgde ikkje over 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller oppløft kan ha gesimshøgde på maksimalt 7,5 m.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

c. Bustader – konsentrert småhus (KS):

I område merka «KS1-KS13» kan det byggjast konsentrerte småhus i rekke(r) med inntil tre (3) bueingingar i kvar. I område merka "KS", skal bygningar ikkje ha større gesimshøgde enn 6,0 meter og mønehøgde ikkje over 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller oppløft kan ha gesimshøgde på maksimalt 7,5 m.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje eller carport (til ei bueinging) byggast med grunnflate inntil 36 m². Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.

d. Leikeplass (LP):

Områda merka LP er felles leikeplassar for alle FS- og KS-områda. Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 10, kap. 8 og tilhøyrande rettleiing. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast. Leikeplass skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring.

e. Bustader – konsentrert småhus (KS14):

Det kan her oppførast mindre frittliggjande einebustadar med tilsaman 3 bueingingar. Bustadane skal vere i éin etasje og med integrert garasje. Utnyttingsgrad er 40 % BYA. Biloppstillingsplassar på terreng skal etablerast slik at 2 stk vert samlokalisert i vestre del av feltet, medan ein skal lokalisert i austre del.

Det skal etablerast fysisk skilje/støttemur mellom KS14 og felles veg f_V5.

Balkongar på bustadane skal skjermast med tett rekkverk på 1,3 meter, dersom dei ikkje har lavare golv enn 0,5 m under overkant på støyvollen.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon tilpassa føresett arealbruk. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. 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. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- d. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- e. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- h. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

§ 9 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)

I trafikkområde skal det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, skjeringar og fyllingar (skråningar).

V1 gjeld del av Øvrevegen, vist som offentleg veg, dimensjonert for 50 km/t (jf. siktkrav).

V2 og V3 er tilkomstvegar til feltet, vist som offentleg veg.

V4-V7 er felles vegar for tilgrensande byggjeareal.

V2-V7 er dimensjonert for 30 km/t (jf. siktkrav).

V8 er offentleg veg.

F1-F3 er fortau inne i feltet, vist som offentleg fortau.

GS1 og GS2 er gang-/sykkelveg langs Øvrevegen, vist som offentleg gang-/sykkelveg.

Side 4

DETALJREGULERING FOR HOVSETMARKA II – FØRESEGNER DAT. 29.08.2012 –sist rev 19.03.2018
GODKJENDE AV ULSTEIN KOMMUNESTYRE 20.09.12. SAK KST PS 12/99.

G1-G2 er offentlege gangveggar, som bind saman feltet med tilgrensande bustadfelt.

I vegareal kan det leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekablur.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal.

Viste avkøyringspunkt kan flyttast langs tilknytt veg som følgje av situasjonsplan.

§ 10 – GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

Friområde (FR1-FR3):

I friområda FR er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av området. Det kan leggjast kommunaltekniske leidningar i friområda.

§ 11 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktsone.

§ 12 – INFRASTRUKTURSONE (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430):

Som omsynssone, kode H430, er det vist område med krav om rekkjefølgje vedrørande støyskjerm, jf. føresegnene § 13 c. Støyskjerminga kan vere ein kombinasjon av jordvoll og skjerm eller ein av delane åleine. Skjerminga si høgde skal vere 1,8 meter over eksisterande terreng. I tilknytning til utbygging kan det gjerast nærmare støyvurderingar for å avklare om planlagt bebyggelse heilt eller delvis kan kompensere for nemnde skjermingskrav.

Rekkjefølgjekrav grøntstruktur (H450):

Som infrastruktursone, kode H450, er det vist krav om opparbeiding av felles leikeplassar "LP", jf. føresegnene § 13 a.

§ 13 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 26)

- a. Felles leikeplassar LP skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av tilgrensande veg/tilkomst og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene i eit tilgrensande delområde (FS/KS).
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast ut gjennom Utbyggingsavtale.
- c. Støyskjerm skal byggast samtidig med utbygging av 1. delutbygging innan reguleringsområdet. Støyskjerminga kan vere ein kombinasjon av jordvoll og skjerm eller ein av delane åleine. Skjerminga si høgde skal vere 1,8 meter over eksisterande terreng. I tilknytning til utbygging kan det gjerast nærmare støyvurderingar for å avklare om planlagt bebyggelse heilt eller delvis kan kompensere for nemnde skjermingskrav.

Ulstein, den _____

Jan Berset
ordfører

Side 6

DETALJREGULERING FOR HOVSETMARKA II – FØRESEGNER DAT. 29.08.2012 – sist rev 19.03.2018
GODKJENDE AV ULSTEIN KOMMUNESTYRE 20.09.12. SAK KST PS 12/99.



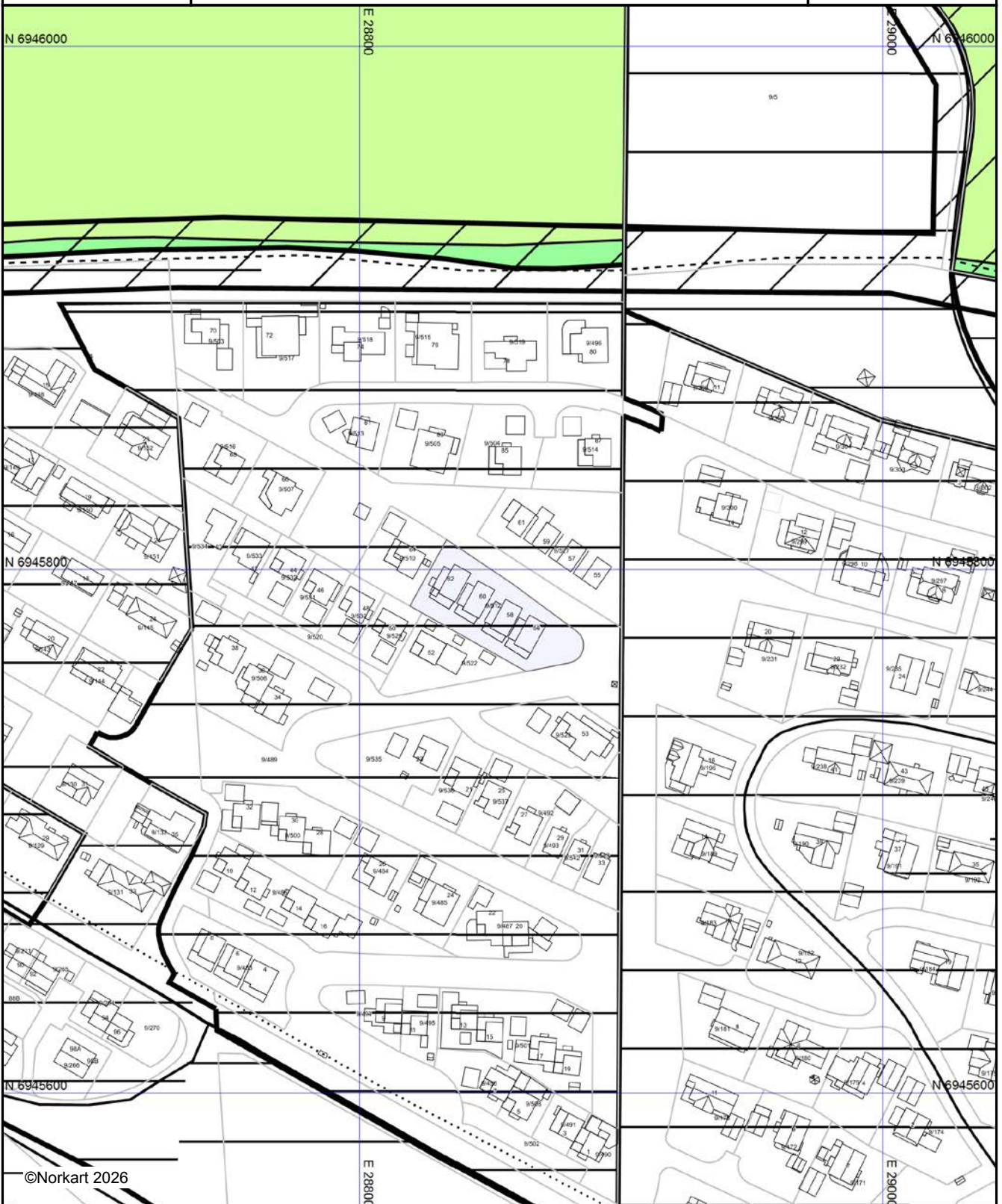
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/512/0/1
Adresse: Hovsetsvingane 62
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-33




- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme 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


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008)

 Parkering - framtidig


Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - noverande

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL)

 LNF-areal - noverande


Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)


 H510-Angitt omsvnsone - omsyn landbruk

 H530-Angitt omsvnsone - omsyn friluftsliv


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Angitt omsvnsgrænse

 Detaljeringsgrænse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Planen si avgrensing

 Grænse for arealmål

 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Turveg/turdrag - noverande

VEDLEGG ①



Tegnforklaring KS2

- Planlagt bolig
- Kjøreveg
- Gangareal / øvrig areal
- Øvrig grønnstruktur (skråning / planering)
- Veranda
- Carport
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Måle-/avstandslinje
- Foreslått byggegrense
- Høydekurve
- TOMTEGRENSE



Snitt SV, Snitt NV, Snitt SØ, Snitt NØ

6916350, 338450, 338500

BYA maks=40%, A=1,7 daa

30% daa

BYA maks=30%, A=0,9 daa

FS4, FS5

FS3

Snitt S

Justert stammas veranda
gjeld plassering bygg

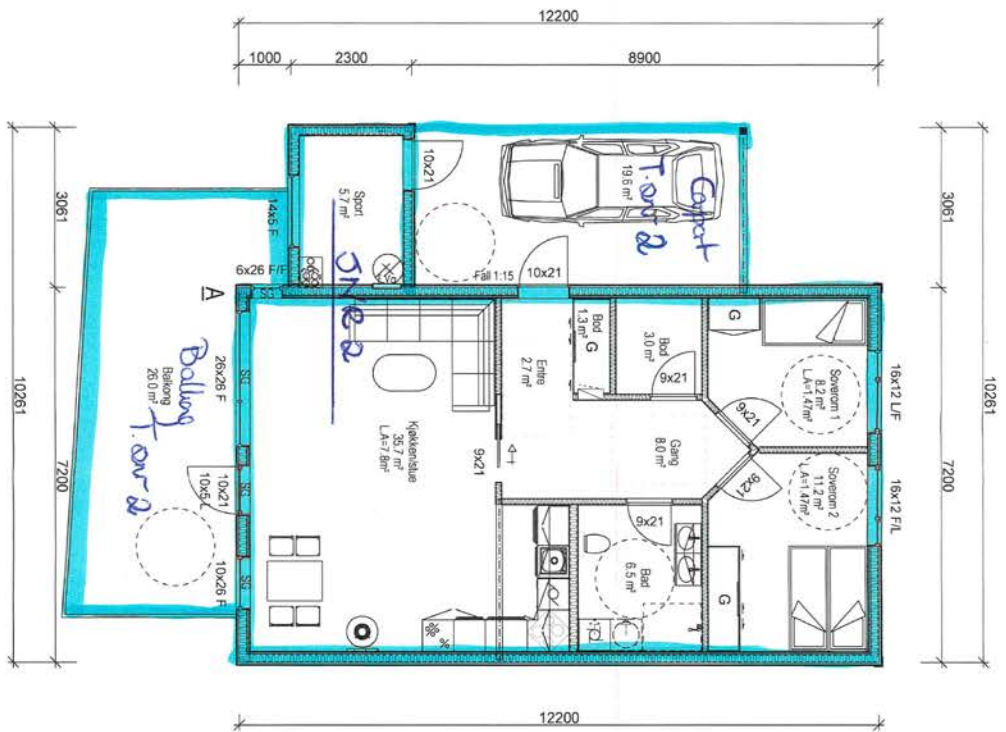
30.04.2018
20.04.2018

YK
YK

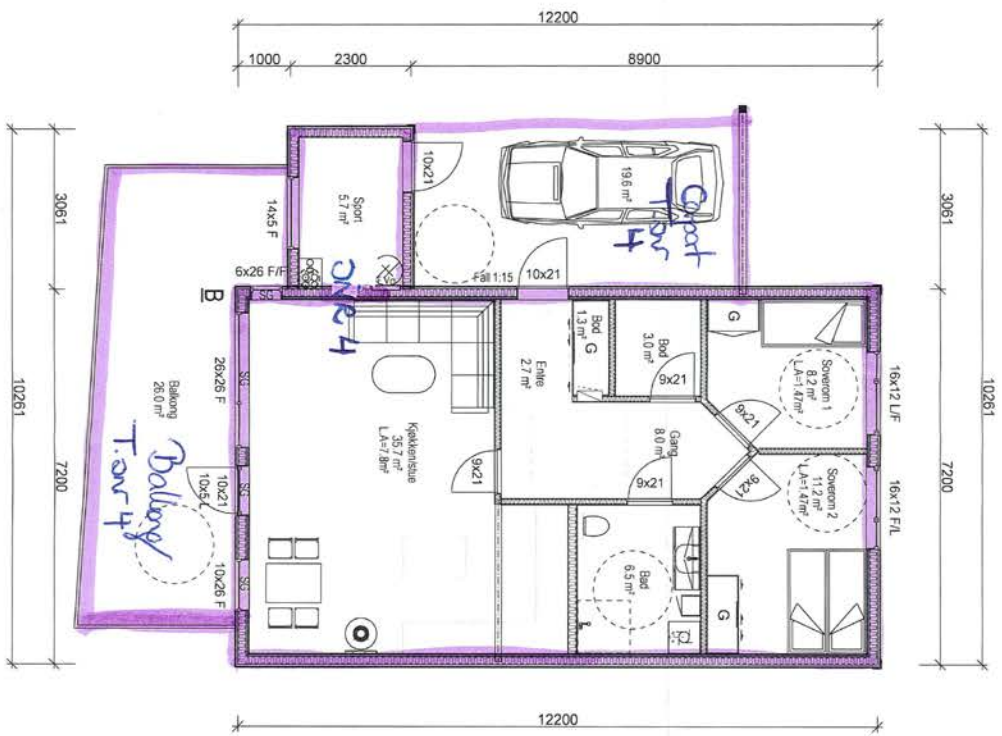
Total Bygg Hjerungvåg AS
Lillevan Kommune
KS2

| | | | | | | | | |
|----------------|----------------|------------|----|---------|----|-----------|------------|---------|
| Dato | 11.04.2018 | Utstedt av | YK | Opprørt | YK | Målestokk | 1:250 | |
| Situasjonskart | Pro. Dakark AS | | | | | | Bladnummer | 910 |
| Format | Format A3 | | | | | | Bladserie | 4008-17 |

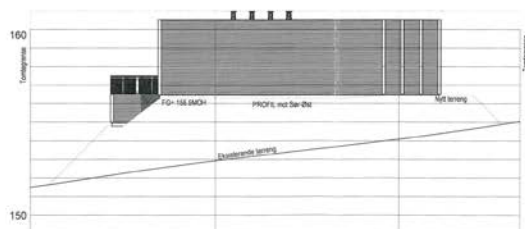
Yeddyg @ side 2 av 4



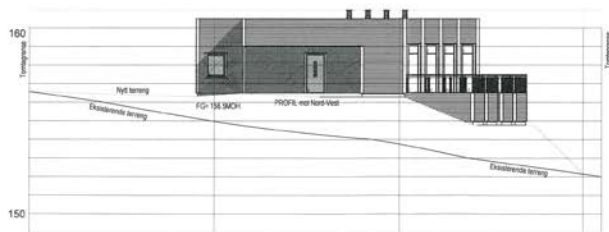
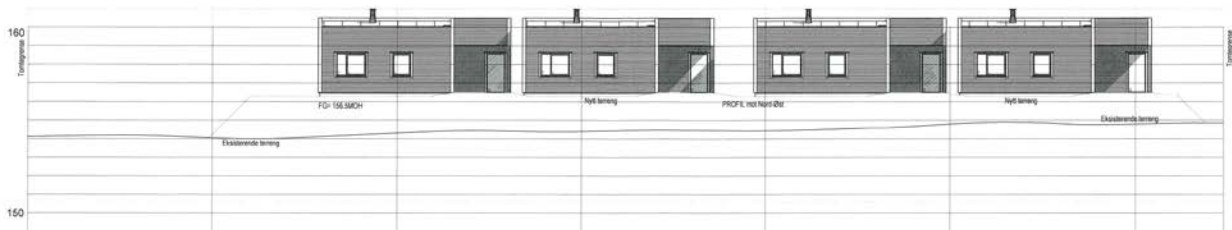
Yadlong 2. Side 4 or 4



Yedlegg ③ Fasador for alle seksjonene side 1 av 2



Yedlegg ③ Fasadens alle deler side 2 av 2



Nabolagsprofil

Hovsetsvingane 62 - Nabolaget Høddvoll/Varleitet - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| 🚏 Nedre Varleite Linje 301 | 9 min 🚶 0.7 km |
| ✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden | 31 min 🚗 |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra | 2 t 6 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser | 20 min 🚶 1.8 km |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser | 19 min 🚶 1.7 km |
| Ulstein videregående skule 550 elever | 11 min 🚶 0.8 km |

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

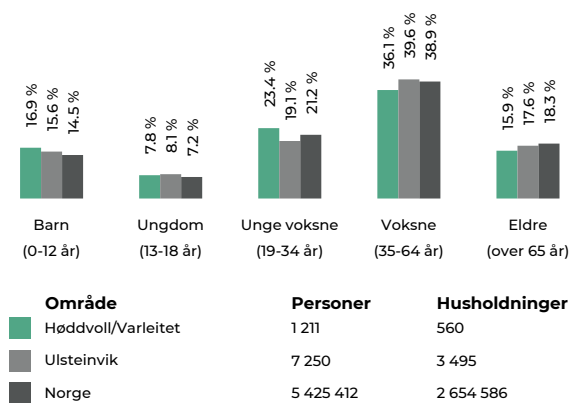
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Høddvoll barnehage (0-5 år) 48 barn | 8 min 🚶 0.7 km |
| Støylane barnehage (1-5 år) 131 barn | 10 min 🚶 0.9 km |
| Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år) 40 barn | 11 min 🚶 0.9 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Spar Ulsteinvik PostNord | 10 min 🚶 0.9 km |
| Kiwi Ulsteinvik | 21 min 🚶 |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

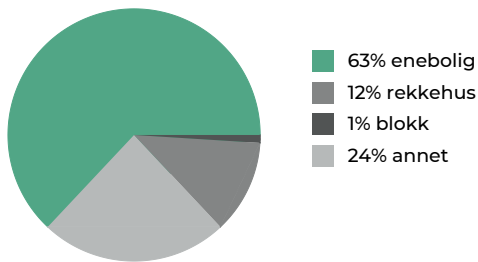
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

| | |
|----------------------------------|----------|
| 🏠 Ulsteinhallen | 9 min 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
| 🏠 Høddvoll stadion | 12 min 🚶 |
| Fotball, friidrett | 0.9 km |
| 🏃 Aktiv Trening Ulstein Varleite | 11 min 🚶 |
| 🏃 Aktiv Trening Ulstein Sentrum | 21 min 🚶 |

Boligmasse



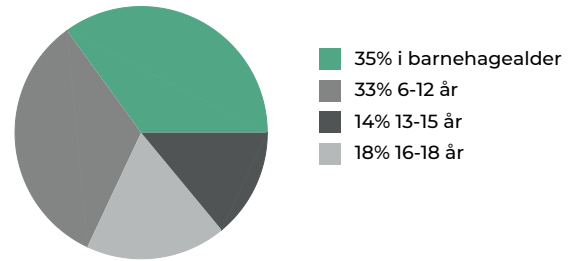
«Solfylt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|----------|
| 🏠 Blåhuset | 21 min 🚶 |
| 🏠 Apotek 1 Ulstein | 21 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

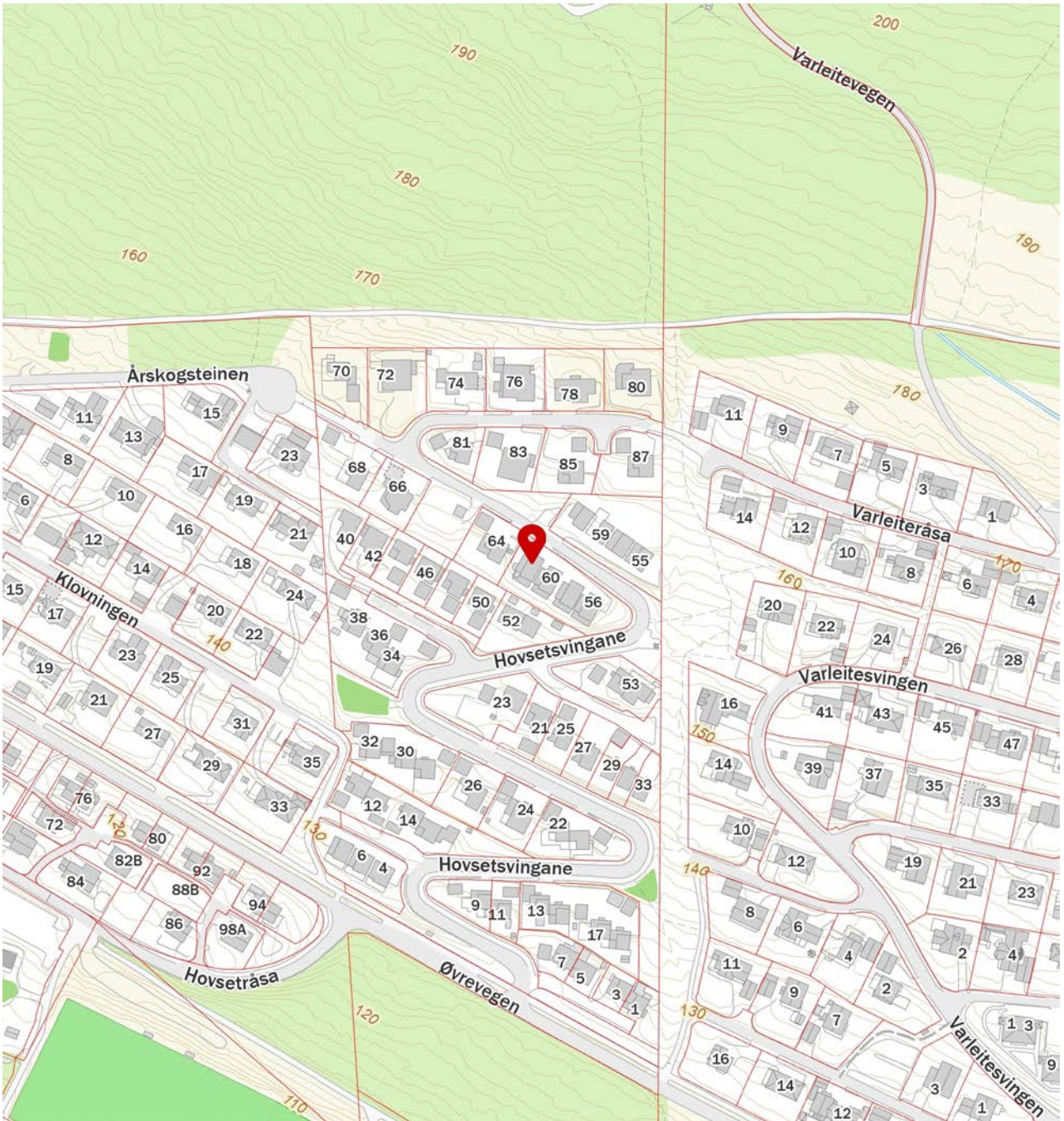
■ Høddvoll/Varleitet
■ Ulsteinvik
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Stue/kjøkken med store vindusflater og ekstra takhøyde



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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

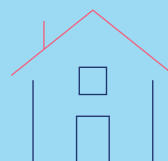
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0042/26

Adresse: Hovsetsvingane 62, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 9,
bnr. 512, snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.04.2026

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Navn på budgiver: _____ | Navn på budgiver: _____ |
| Fødselsnummer: _____ | Fødselsnummer: _____ |
| Adresse: _____ | Adresse: _____ |
| Postnummer./Sted: _____ | Postnummer./Sted: _____ |
| Telefon, privat: _____ | Telefon, privat: _____ |
| Telefon, arbeid: _____ | Telefon, arbeid: _____ |
| E-mail: _____ | E-mail: _____ |

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Långiver: _____ | Kontaktperson: _____ |
| Bank: _____ | Tlf: _____ |
| Egenkapital kr: _____ | Salg av eiendom, adr.: _____ |

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

Sted/dato: _____ 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/