

Hovsetsvingane 14

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 5 990 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 159/181 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Hovsetsvingane 14

ULSTEINVIK - Stor tomannsbolig fra 2019 med høy standard | Garasje | 4 sov | 2 bad | 2 stuer | Barnevennlig område

Adresse	Hovsetsvingane 14 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 168 740,-
Totalpris	Kr 6 158 740,-
BRA-i/BRA Total	159/181 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2019
Soverom	4

Velkommen til Hovsetsvingane 14!

En lekker tomannsbolig fra 2019 med høy standard og et innvendig bruksareal på hele 159 kvm. Boligen er beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde med lite trafikk. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehager, turområder, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og treningssenter. Ca. 5 min til Ulsteinvik sentrum.

Boligen er oppført i 2019 og går over to etasjer. Boligen fremstår som påkostet, lys og moderne. 270cm takhøyde i begge etasjer. Første etasje inneholder tre soverom, bad, vaskerom, garderobe, bod og entrè. andre etasje har stue/kjøkken, bad og ett soverom. I tillegg har boligen garasje og flere flotte uteplasser.

Uteområder er lettetstelt og opparbeidet med asfalt, støpte platter og stor terrasse.

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	32
Vedlegg	35
Budgivning	100

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. Et attraktivt og barnevennlig boligområde med høy tetthet av småbarnsfamilier. Fra eiendommen er det gangsavtsnad til turstier, barnehager, idrettsanlegg, treningssenter, videregående skole, folkehøyskole og dagligvarebutikk Det er også kort vei til Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hovsetsvingane 14, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0120/26

SELGER

Lone Isabel Rogne Pettersen
Fredrik Holstad Sundal

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 486, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.762 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er fordelt i seksjoneringen. Se vedlagte kart. Tomtearealet er lettstelt og pent opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegger, forstøttningsmurer, trapper, betongplatt og singel. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.08.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Tomannsboligen er oppført i 2019. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur og ringmur består av isolerte elementer med betong, som utvendig er kledd med murpuss og fasadeplater. Dreneringen har en ukjent utførelse, men det er synlig fuktsikring av grunnmuren med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater og en utvendig liggende, beiset bordkledning med hjørnebord.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med taktro, tekket med papp. Takrenner, beslag og luftehatte er utført i metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon med sponplategulv. Gulvet mot grunnen er av betong.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass og utvendig kledning av metall. Verandadørene er også i tre, malt, med to- og tre-lags glass og utvendig metallkledning. Ytterdøren er en formpresset, malt dør med to-lags glass. Utvendig listverk er av beiset tre med beslag, og det er montert elektrisk solskjerming på to av vinduene.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en altan i trekonstruksjon med papptekking og terrassebord, med rekkverk av metall og glass. Det er også en terrasse med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk og levegg av beiset tre. I tillegg finnes en trapp av tre med rekkverk og en trapp av naturstein uten rekkverk.

GARASJE

Garasjen har en takkonstruksjon av sperrer med vindduk, luftelekter og taktro, tekket med papp, beslag og takrenne av metall. Ytterveggene er i bindingsverk med vindduk og liggende, beiset bordkledning. Ringmur og gulv er av betong. Garasjen har en ytterdør og en leddport av metall med portåpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Ytterdører

- Det er ikke montert beslag under dørterskelen på terrassedøren på boligens bakside.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Utførelse på lufting av altan over oppvarmet boligrom er ikke kontrollerbar, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

VÅTROM

2 etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

2 etasje > Bad - Overflater, vegger og himling

- Det er vindu med ikke fuktbestandige foringer i våtsonen for dusjen, byggematerialet er uegnet ved vannsøl.

2 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

1 etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1 etasje > Bad - Overflater gulv

- Det er påvist noen løse sokkelfliser ved WC.

1 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

1 etasje > Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1 etasje > Vaskerom - Overflater, vegger og himling

- Det er benyttet ikke fuktbestandige plater ved skyllekar, løsningen og byggematerialet er uegnet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

1 etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem:

Punkt: 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eltilsyn September 2019 - Alt ok

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

Svar: Ja

Arbeidet utført av: Otera Infra AS i Juli 2022

Beskrivelse: Montert av Otera Infra AS i Juli 2022

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Reklamasjon - Utskifting av verandadør i hovedetasje ifølge eier.

2022:

- El arbeider - El-bil lader ble montert ifølge egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Hovsetmarka II datert 20.09.2012 viser at eiendommen er regulert til

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 762 m

Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Feltnavn KS10

§ 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) bueiningar i kvar rekke. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Grensene mellom einskildtomter innfor 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 plasthallar, 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 tomte 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 byggjegrænse.

c. Innfor byggjeområde kan det oppførast pumpestasjonar, trafokioskar eller andre tekniske innretingar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa

bebyggelsen elles i området.

Kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019–2031 datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligger i område for videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe. Luft til luft varmepumpe og varmekabler i enkelte gulv. Utsparing i takkonstruksjon for montering av ildsted/pipe.

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

PARKERINGSFORHOLD

Garasje på 22 m2.

Garasjen er oppført i 2019 og har ytterdør og leddport av metall med portåpner. Det er el opplegg, lys og stikkontakter. El bil lader. El-bil lader ble montert ifølge egenerklæring i 2022.

Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.02.2019

Merknader:

1. Det er ikke montert eldstad, men varmepumpe.
2. Røykvarslarar og slökkjeutstyr er montert og operative.
3. Diverse stuprør er ikke tilkoppa drener.
4. Garasjen er under oppføring.
5. Biloppstillingsplass og tilkomst var ikke rydda og gjort tilgjengelig ved tilsynet. Dette er no retta, jf. innleverte fotodokumentasjon datert 18.02.2019.

RADONMÅLING

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

2. etasje:

BRA-i 73 kvm: Stue/kjøkken, bad og soverom

TBA 75 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:

BRA-i 86 kvm: Stue/gang, bod, garderobe, kott under trapp, bad, vaskerom og 3 soverom

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje

STANDARD

TOMANNSBOLIG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte skapfronter og laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Det er montert glassplate på vegg ved platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med ventilatorhette med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som dampovn, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad 2. etasje:

Badet har våtromsplater på vegger, malte takplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj med glassdører. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje:

Badet har våtromsplater på vegger, malte plater i tak og flislagt gulv med sokkelfliser. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusj med glassvegger og badekar. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har malte plater på tak og vegger, og flislagt gulv med sokkelfliser. Rommet er utstyrt med en malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Det er utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv og fliser.

Vegger: Malte flater med delvis listefri utførelse.

Himling: Malte flater med delvis listefri utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmesentral: Luft til luft varmpumpe fra 2018.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: EI-installasjon med automatsikringer. Belysning i takpunkt og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukkingsapparat er til stede.
- 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.

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: 159 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 75 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/gang, bod, garderobe, kott under trapp, bad, vaskerom og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

75 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er fordelt i seksjoneringen. Se vedlagte kart.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Altan ca. 15 m². Terrasse inkl benk ca. 60 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

VERDITAKST

Kr 6 000 000,-

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 5 051,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 255 199,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 020 797,- som sekundærbolig for 2024

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 skattekåret.

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. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 168 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 158 740,- (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:

01.11.2017 - Dokumentnr: 1210680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 148/592

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

5620711

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

14.08.2026

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.	35 000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 000,-	(inkl. mva.)
Visninger	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri

Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- 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.







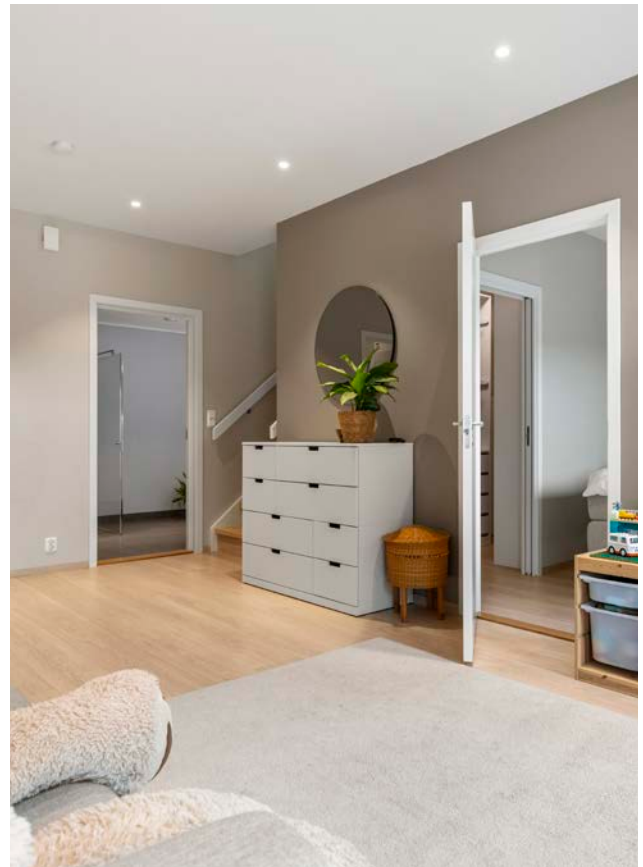




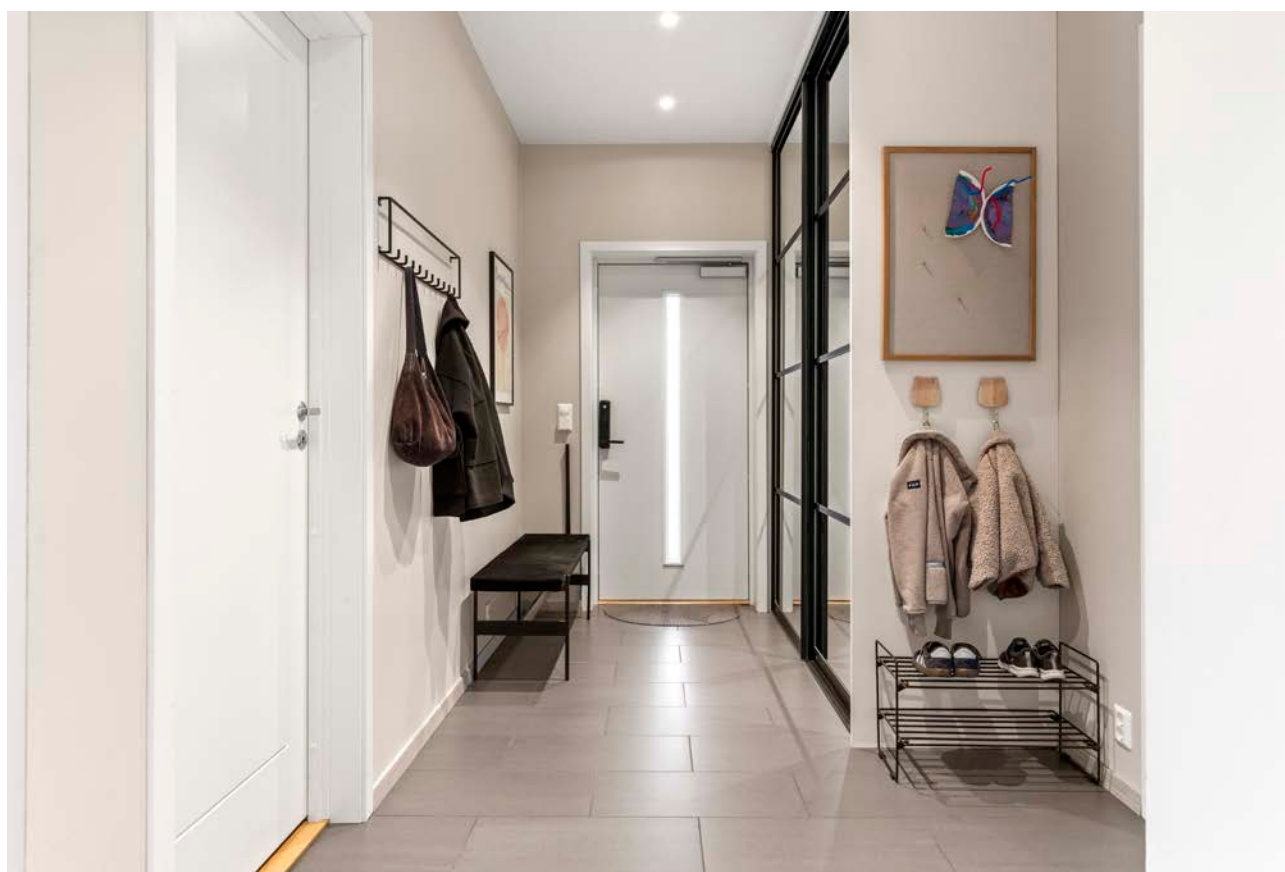
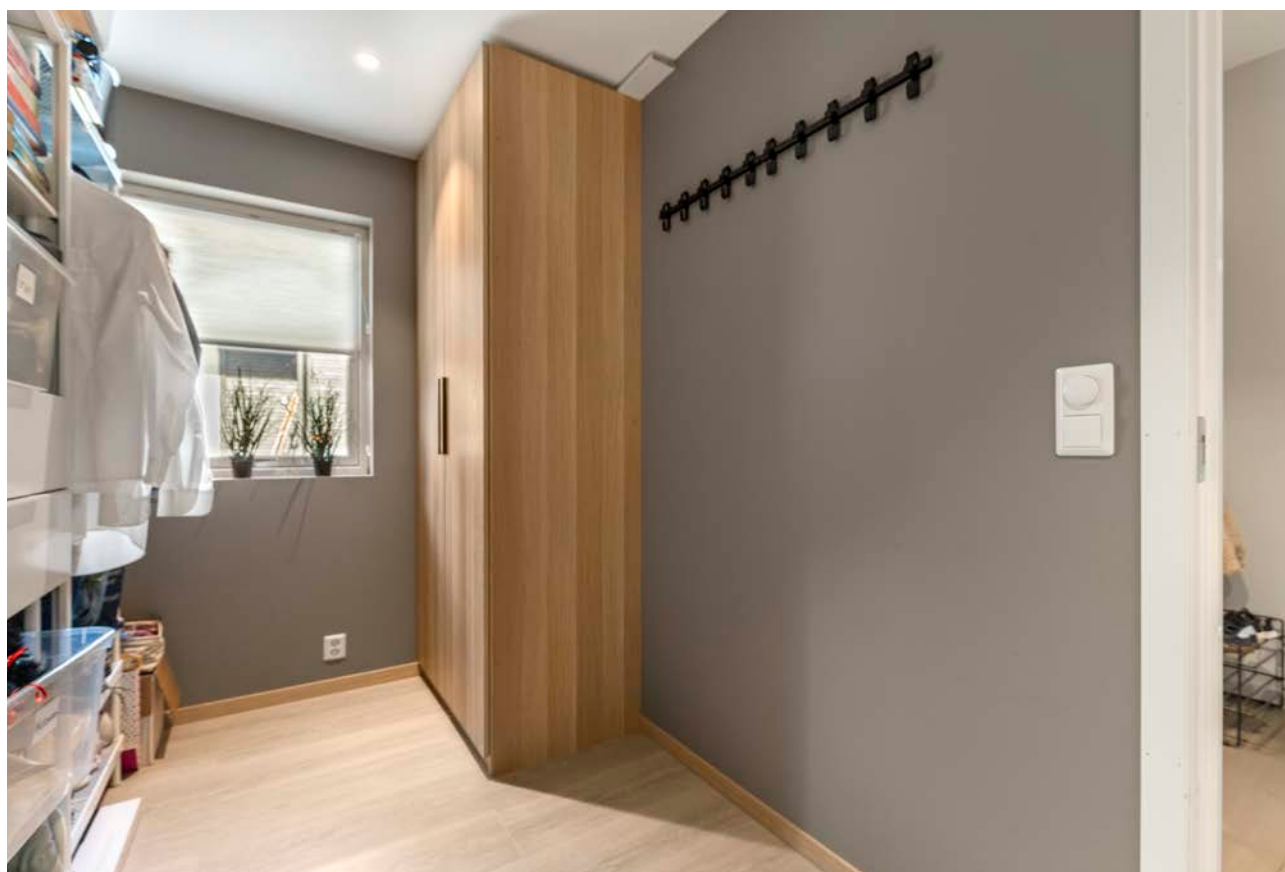














Plantegning

Plantegning

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 14

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- 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.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hovsetsvingane 14, 6065 ULSTEINVIK  ULSTEIN kommune

gnr. 9, bnr. 486, snr. 3

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2015

Eiendomsverdi ref nr: DE9290

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, reading 'Øyvind Tjervåg'.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to lags glass og utvendig kledning av metall. To vinduer med utvendig solskjerming. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Altan i trekonstruksjon med papptekking og terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Terrasse bjelkelag med terrassebord, rekkverk og levegg av tre beiset. Grunnmur og ringmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss/fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte flater i delvis listefri utførelse. Gulv med lamminatgulv og fliser. Etasjeskille i trekonstruksjon med sponplategulv ol. Gulv mot grunnen av betong. Trapp og rekkverk av tre malt utførelse med tette trappetrinn lakka. Formpressede malte innerdører og ei skyvedør. Skyvedørsgarderober, finert garderobeskap, hyller og garderobeinnredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj med glassvegger.

Bad 1 etasje. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusj med glassdører og badekar.

Vaskerom 1 etasje. Tak og vegger malte plater. Flislagt gulv med sokkelfliser. Malt vaskeromsinnredning med benkeplate med skyllekar og utsparring for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Glassplate er montert på vegg ved platetopp. Integrert dampovn, komfyr, oppvaskmaskin, vinskapp og kjøleskapp. Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. El-installasjon med automatsikringer. Belysning i takpunkt og downlights. Varmekabler enkelte rom. Sentralstøvsuger. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent utførelse. Synlig fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av naturstein med rekkverk delvis montert. Trapp av tre med rekkverk, og trapp av naturstein uten rekkverk montert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	159 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

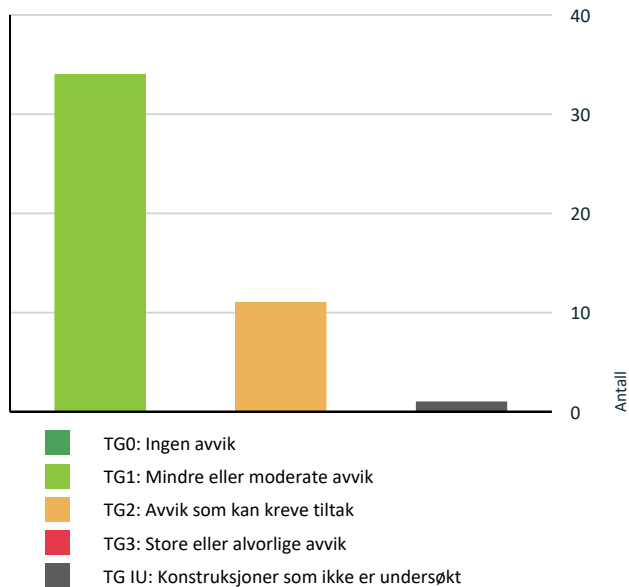
Takoverbygg over ytterdør fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av naturstein. [Gå til side](#)

! Trappen av tre er bratt, noe som gir redusert funksjonalitet og redusert sikkerhet.

! Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

! Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmuren ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

År	Reklamasjon	Utskifting av verandadør i hovedetasje ifølge eier.
2021		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Risikoen ved underkledd takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.
- Innhent dokumentasjon på utførelse fra utbygger om mulig.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende beiset bordkledning med hjørnebord.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med tre malte med to lags glass og utvendig kledning av metall. Utvendig listverk av tre beiset med beslag. Elektrisk solskjerming er montert på to vinduer.

Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to og tre lags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Utvendig listverk av tre beiset med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørterskelen på terrassedøren på boligens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere beslag under dørterskelen for å forebygge fuktinntrenging ved dørterskelen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjon med papptekking og terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

Vurdering av avvik:

- Utførelse på lufting av altan over oppvarmet boligrom er ikke kontrollerbar, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontrollmulighet og dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet på utførelse, med risiko for skjulte fukt og kondensskader
- Innhent dokumentasjon på utførelse visst mulig fra utbygger.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse bjelkelag med terrassebord.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med beiset tre rekkverk på begge sider av trappeløpet. Trapp av naturstein uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av naturstein.
- Trappen av tre er bratt, noe som gir redusert funksjonalitet og redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Bratte trapper kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med lamminatgulv og fliser.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak og vegger har malte flater med delvis listefri utførelse.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i trekonstruksjon med sponplategulv ol. Gulv mot grunnen av betong.

! Radon

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Innhent dokumentasjon fra utførende firma fra utførende firma visst mulig.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret et inspeksjonshull i ytterhjørnet på soverommet mot terreng, uten å påvise unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med tette trappetrinn lakka.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og ei skyvedør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobes, finert garderoreskap, hyller og garderoibeinnredning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige foringer i våtsonen for dusjen, byggematerialet er uegnet ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfiser.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt har ukjent og udokumentert utførelse.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc og dusj med glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte plater og vegger våtromsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen løse sokkelfliser ved WC.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt har ukjent og udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusj med glassvegger og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > BAD

1 TG IJU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusj og badekar ligger mot grunnmur og støttemur.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak og vegger malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet ikke fuktbestandige plater ved skyllekar, løsningen og byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning av veggplater ved vannsøl fra bruken av skyllekar.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt har ukjent og udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt vaskeromsinnredning med benkeplate med skyllekar, utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da røropplegget ligger mot grunnmur, og det er stor risiko og ta hull i delevegg fra soverom, da vannfordelerskap og sikringsskap er plassert i denne vegg.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Glassplate er montert på vegg ved platetopp. Integrert dampovn, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

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-installasjon med automatsikringer. Belysning i takpunkt og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er til stede.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent utførelse. Synlig fuksikring av grunnmur med knotteplast.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmurer er oppført av isolerte elementer med betong og murpuss/fasadeplater.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein med/uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmuren ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat terrassert tomt grunn.

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 bygningssakkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp av naturstein.
- Trappen av tre er bratt, noe som gir redusert funksjonalitet og redusert sikkerhet.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmuren ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Bratte trapper kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Innhent dokumentasjon fra utførende firma fra utførende firma visst mulig.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2019

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Taktekking av papp med beslag og takrenne av metall. Takkonstruksjon av sperrer med vindduk, lufterlekter og taktro. Yttervegger bindingsverk med vindduk og liggende beiset bordkledning. Ringmur og gulv av betong. Ytterdør og leddport av metall med portåpner. El opplegg, lys og stikkontakter. El bil lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2022 El arbeider El-bil lader ble montert ifølge egenerklæring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

159 m²/159 m²

Tomannsbolig: 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Bod, Garderobe, Kott, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 150 000

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

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

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 Vikemarkstubben 19 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2017 3 sov	14-05-2026	4 990 000	5 200 000		5 200 000	45 217
2 Prost Ankers gate 7 B ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2019 4 sov	26-05-2026	6 390 000	6 550 000		6 550 000	43 960
3 Hovsetsvingane 27 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2021 3 sov	06-02-2026	7 500 000	7 500 000		7 500 000	41 667
4 Vikemarkstubben 15 ,6065 ULSTEINVIK 109 m ² 2015 3 sov	17-07-2025	4 650 000	4 650 000		4 650 000	40 435
5 Gjerdegata 37 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2020 2 sov	29-06-2026	4 490 000	4 490 000		4 490 000	40 089
6 Osnesbakken 14 ,6065 ULSTEINVIK 136 m ² 2018 3 sov	16-05-2025	5 990 000	5 990 000		5 990 000	37 911
7 Hovsetsvingane 21 ,6065 ULSTEINVIK 179 m ² 2021 4 sov	23-10-2025	7 290 000	7 000 000		7 000 000	37 037
8 Osnesbakken 12 ,6065 ULSTEINVIK 136 m ² 2018 3 sov	28-10-2024	5 990 000	5 800 000		5 800 000	36 709

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	430 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 380 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000
--	------------	------------------

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

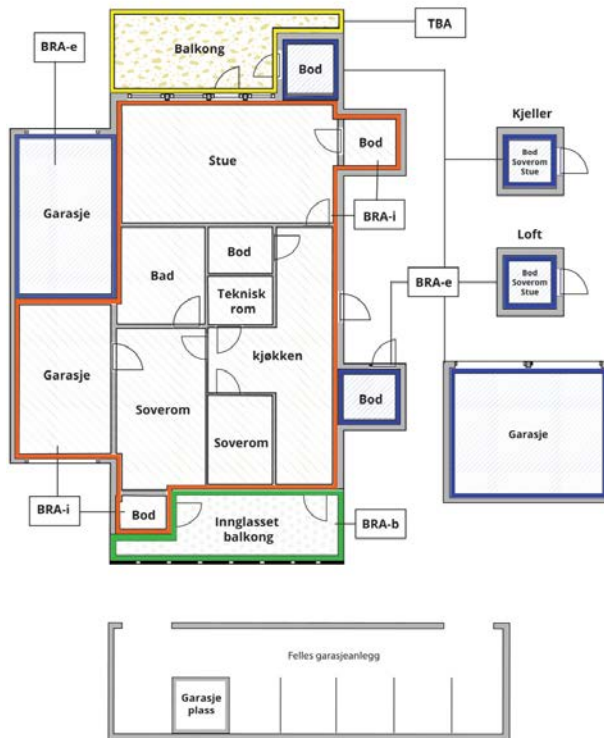
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	73			73	75
1 etasje	86			86	
SUM	159				75
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
1 etasje	Stue/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, garderobe, kott under trapp, bad, vaskerom		

Kommentar

Altan ca. 15 m2. Terrasse inkl benk ca. 60 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygg over ytterdør fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Lone Isabel Rogne Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	9	486		3	1762.1 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Hovsetsvingane 14 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Sundal Fredrik Holstad, Pettersen Lone Isabel
Rogne

Eierandel

148 / 592

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegger, forstøtningsmurer, trapper, betongplatt, singel og plen. Tomten har god utsikt og solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.10.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.06.2016		Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Offentlig info	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer til rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0120/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Holstad Sundal	Lone Isabel Rogne Pettersen
Gateadresse	
Hovsetsvingane 14	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	5620711

Document reference: 3-0120/26

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: FHS, LIRP

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
Beskrivelse
- 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
- 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: FHS, LIRP

2

Document reference: 3-0120/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Fredrik Sundal	14f60fbbd555e0d594468 e638ee9a21a23abca39	11.08.2026 06:12:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lone Pettersen	6170c684b0978bd1eb58e 7da1acab25fb15c0d36	11.08.2026 06:12:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0120/26

- 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 14, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-329911

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300478764

Gårdsnummer

9

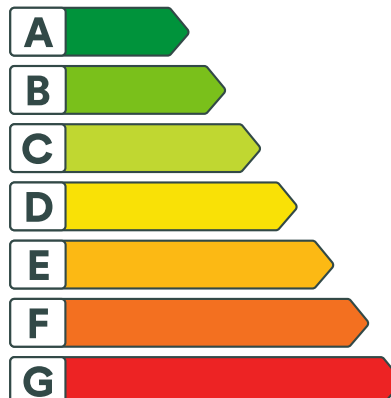
Bruksnummer

486

Seksjonsnummer

3

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

2018

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

148,0 m²

Oppvarmet bruksareal

148,0 m²

Oppvarmet etasje

2

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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

107,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 903 kWh



Hovsetsvingane 14, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Hovsetsvingane 14, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmeelementer 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 6: 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 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: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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. Monter 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



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>



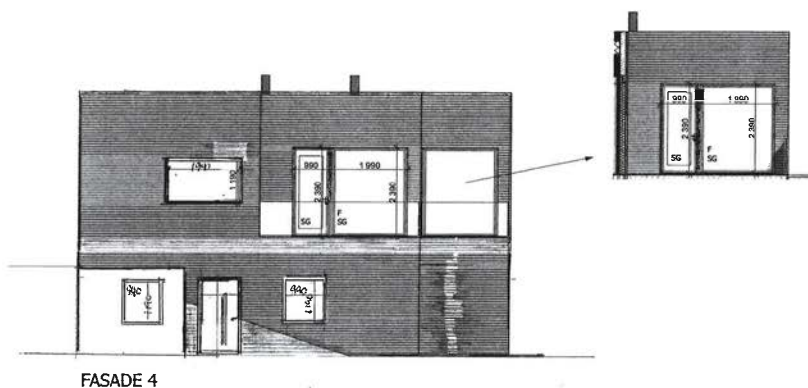
Spørsmål om energiattesten

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>

Vedlegg (ES) Ny fasade H5 (vest)



FASADE 4

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdsefsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.

F= fast karm
L= åpningsvindu
SG= sikkerhetsglass
GL= glassdør

REV FASADER 24.04.13 fj
REV STA HODE 24.04.13 fj
Mål i 1:100

TOTAL-BYGG Hjørungavåg AS
www.totalbygg.no
Tlf. 700 93 945 · Mobil 91 10 70 24



Arkitekter og ingeniører i byggeteknikk.

Merknader
Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

Det forutsettes at alle detaljer utføres
iht. TEK og anbefallinger i NBI

Vedgående stabilitet og vindavstivning, se
NBI 520.241 Vindforankring og vind-
avstivning av småhus av tre.

1.	1.	1.
2.	2.	2.
3.	3.	3.
4.	4.	4.
5.	5.	5.
6.	6.	6.
7.	7.	7.
8.	8.	8.
9.	9.	9.
10.	10.	10.
11.	11.	11.
12.	12.	12.
13.	13.	13.
14.	14.	14.
15.	15.	15.
16.	16.	16.
17.	17.	17.
18.	18.	18.
19.	19.	19.
20.	20.	20.
21.	21.	21.
22.	22.	22.
23.	23.	23.
24.	24.	24.
25.	25.	25.
26.	26.	26.
27.	27.	27.
28.	28.	28.
29.	29.	29.
30.	30.	30.
31.	31.	31.
32.	32.	32.
33.	33.	33.
34.	34.	34.
35.	35.	35.
36.	36.	36.
37.	37.	37.
38.	38.	38.
39.	39.	39.
40.	40.	40.
41.	41.	41.
42.	42.	42.
43.	43.	43.
44.	44.	44.
45.	45.	45.
46.	46.	46.
47.	47.	47.
48.	48.	48.
49.	49.	49.
50.	50.	50.
51.	51.	51.
52.	52.	52.
53.	53.	53.
54.	54.	54.
55.	55.	55.
56.	56.	56.
57.	57.	57.
58.	58.	58.
59.	59.	59.
60.	60.	60.
61.	61.	61.
62.	62.	62.
63.	63.	63.
64.	64.	64.
65.	65.	65.
66.	66.	66.
67.	67.	67.
68.	68.	68.
69.	69.	69.
70.	70.	70.
71.	71.	71.
72.	72.	72.
73.	73.	73.
74.	74.	74.
75.	75.	75.
76.	76.	76.
77.	77.	77.
78.	78.	78.
79.	79.	79.
80.	80.	80.
81.	81.	81.
82.	82.	82.
83.	83.	83.
84.	84.	84.
85.	85.	85.
86.	86.	86.
87.	87.	87.
88.	88.	88.
89.	89.	89.
90.	90.	90.
91.	91.	91.
92.	92.	92.
93.	93.	93.
94.	94.	94.
95.	95.	95.
96.	96.	96.
97.	97.	97.
98.	98.	98.
99.	99.	99.
100.	100.	100.

TOTALBYGG

Tilbehør

Byggeskisse
Hofsetmarka 2
Gnr/bnr, byggeskisse
Ullstein

Tegningsstatus

Arbeidssteining

Småhus

Titel

Fasade 4 B, Fasade 4

Prosjektavende

3Arkitekter as

Ysternesgata 20, N-6007 ÅLESUND

Tlf. 70 10 23 26, E-post: post@3arkitekter.no

Ans. P.O. Ans. B.V. Ans. S. Ans. S.

Is. 07.06.16 1:100

Prosjekt nr. TB 016-1

Edg. nr. 3.1.04

Rev. A

Vedlegg (E6) Ny fasade H5 (50)



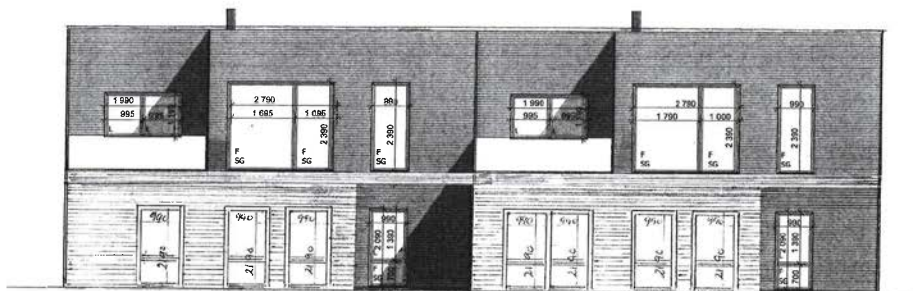
Arkitekter og ingeniører i byggtteknikk

Merknader
Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

Det forutsettes at alle detaljer utføres
iht. TEK og anbefalinger i NBI

Vedrørende stabilitet og vindavstivning, se
NBI 520.241 Vindforankring og vind-
avstivning av småhus av tre.



FASADE 1

Utsperingsmål kontrolleres opp mot valg av type/leverandør av dør/vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdsløstetning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.

F= fast karm
L= åpningsvindu
SG= sikkerhetsglass
GL= glassdør

REV FASADE 24.04.17 JN
REV STA. HØKDE 24.04.17 JN
Skala 1:100

TOTAL-BYGG Hjørungavåg AS
www.total-bygg.no
Tlf. 700 93 945 · Mobil 91 10 70 24

TOTALBYGG

Tilta koder

Byggesaksnavn
Hofsetmarka 2
Gnr/bnr, byggesaksnavn
Ustein

Tegningsstatus
ARBEIDSTEGNING

Tilskots art
Småhus

Tittel
Fasade 1

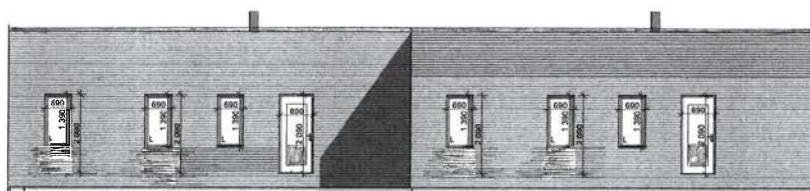
Prosjektleder

3Arkitekter as
Ystenevege 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no

Rev.	Rev. nr.	Rev. dato	Rev. av
1	1	07.06.16	1:100
2	2	3.1.01	A

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTTYLLERENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGER ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SANTYDE.

(E7) Ny fasade H5 (nord)



FASADE 3

REV. FASADER 24.04.17 *fu*
 REV. EIG. HØDE 24.04.17 *fu*
 MÅL 1:100

TOTAL-BYGG Hjørningavåg AS
 www.total-bygg.no
 Tlf. 700 93 945 - Mobil 91 10 70 24

Utsparingsmålt kontrolleres opp mot valg av type/leverandør av dør/vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdigsretning.
 Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
 Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
 § 12-20 Vindu og andre glassfelt.

F= fast karm
 L= åpningsvindu
 SG= sikkerhetsglass
 GL= glassider

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTTVENDENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



Arkitekter og ingeniører i byggeteknikk.

Merknader
 Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

Risikoklasse: 4
 Brannklasse: 1

Det forutsettes at alle detaljer utføres
 iht. TEK og anbefalinger i NBI

Vedrørende stabilitet og vindavstiving, se
 NBI S20.241 Vindforankring og vind-
 avstiving av småhus av tre.

A	Justeringsplan, fasade	10	211118
Rev	Revolverte skedler	10	211118

Forhandlinger

TOTAL-BYGG

Tilskuddsnummer

Byggesaksnummer

Sted/Bydel, byggesaksnummer

Utleier

Tegningsstatus

ARBEIDSTEGNING

Tilskudds nr

Småhus

Tittel

Fasade 3

Prosjektanvendelse

3Arkitekter as

Ysteresgata 20, N-6007 ÅLESUND

Tlf. 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

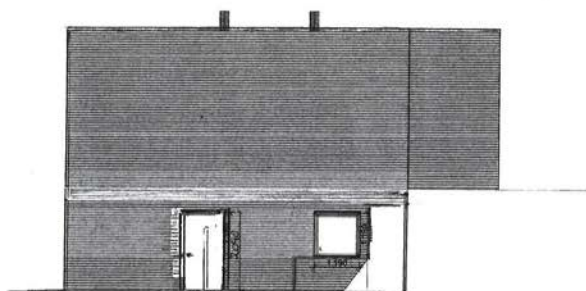
Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

Rev. 10

ⓔ8 Ny fasade H5 (aukt)



FASADE 2

REV FASADER 24.04.17 FN
REV EIA 48005 24.04.17 FN
RÅL: 1:100

TOTAL-BYGG Hjørungavåg AS
www.total-bygg.no
Tlf. 700 93 945 • Mobil 91 10 70 24

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdigsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.

F= fast karm
L= åpningsvindu
SG= sikkerhetsglass
GL= glassdør

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTTØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN. KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEIGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



Arkitekter og ingeniører i byggeteknikk.

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

Det forutsettes at alle detaljer utføres iht. TEK og anbefallinger i NBI

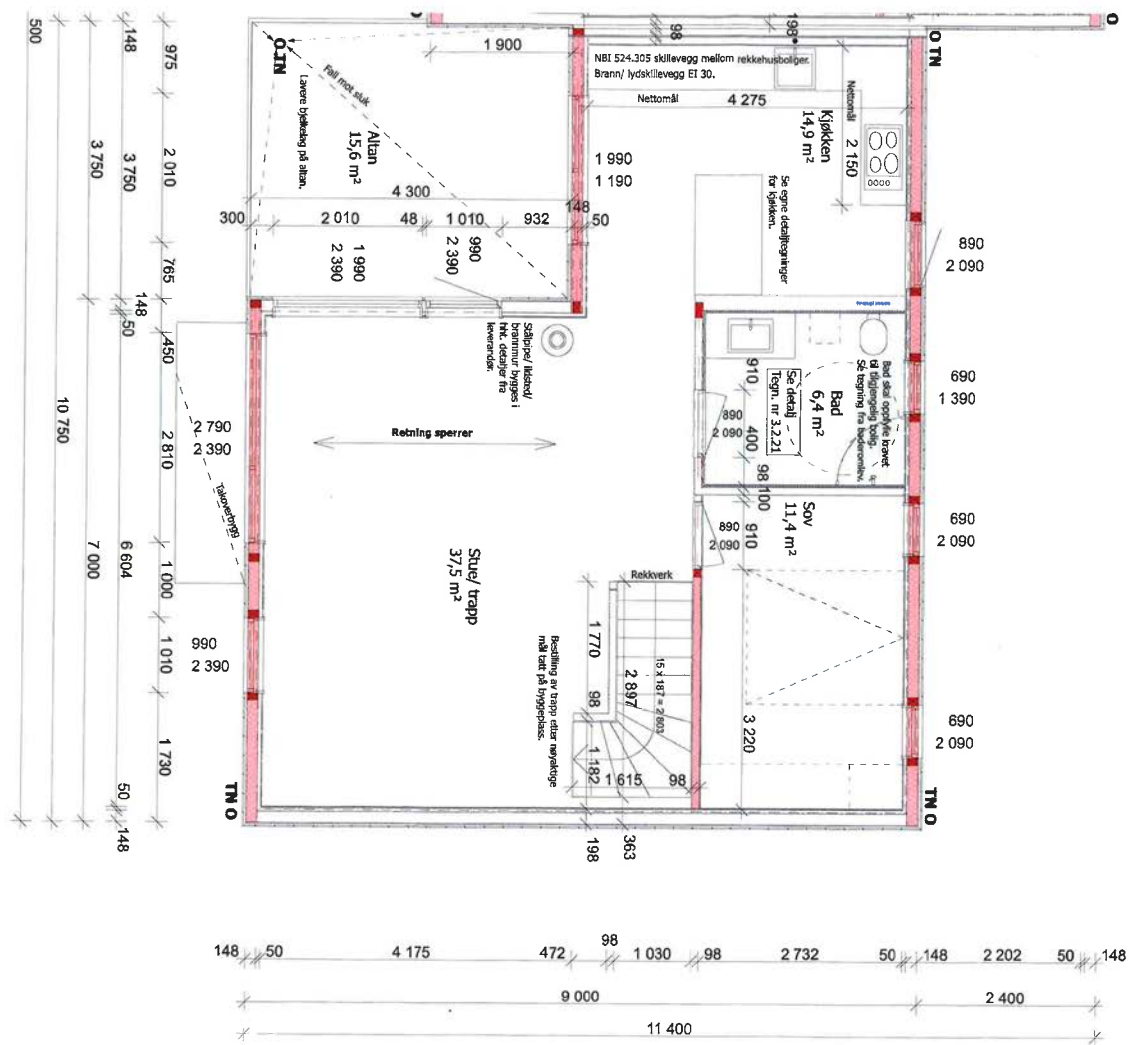
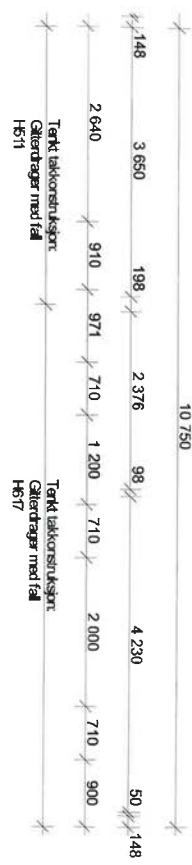
Vedrørende stabilitet og vindavstiving, se NBI 520.241 Vindforankring og vindavstiving av småhus av be.

Prosjekt	24.04.17	FN
Rev	24.04.17	FN
Rev	24.04.17	FN

TOTAL-BYGG

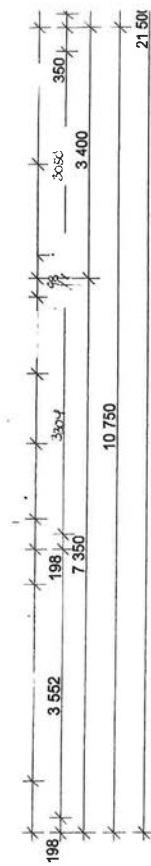
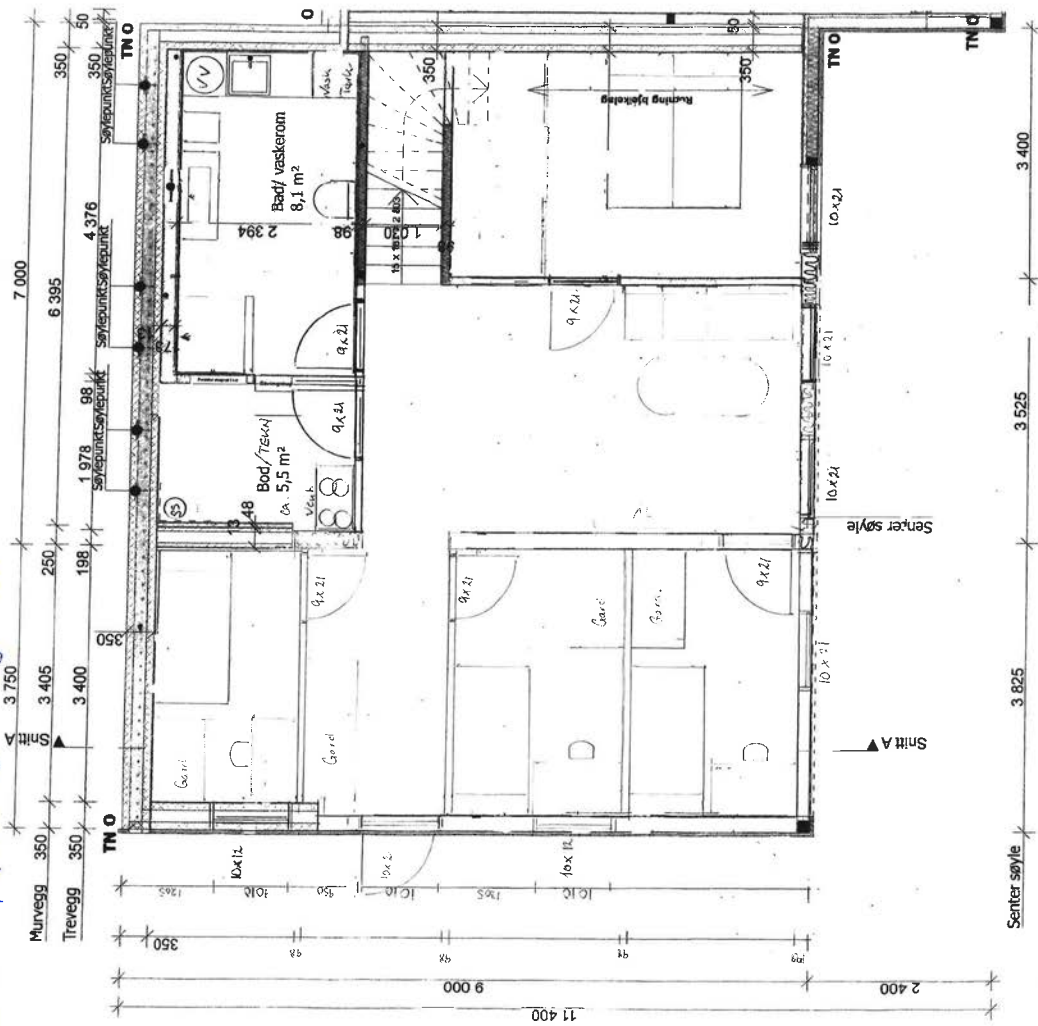
Tilskuddsveier
Byggeskisse
Hofsetmarka 2
Går/bor: byggeskisse
Utleie
Tegningsstatus
ARBEIDSTEGNING
Tilskuddsveier
Småhus
Tittel
Fasade 2

3Arkitekter as
Ystnesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no
Is
agt
07.06.16
1:100
TB 016-1
3.1.02
A



H511
Ny planering
H517

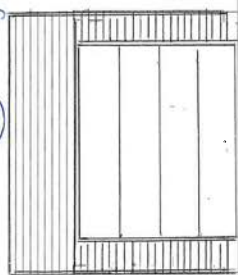
E174 Ny planløsning 7 etasje H5A



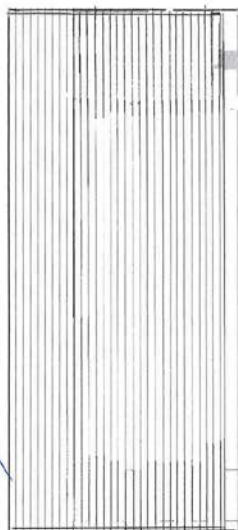
TOTAL-BYGG Hjerlevåag AS
www.totalbygg.no
Tlf. 700 93 945 - Mobil 91 10 70 24

REV PLANLØSNING 22.04.17
HÅL 1:50

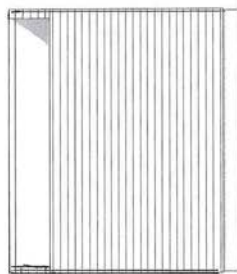
(E19) Garage H5A (3,5 x 7 m)



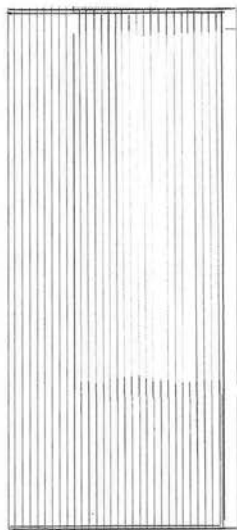
FASADE 1



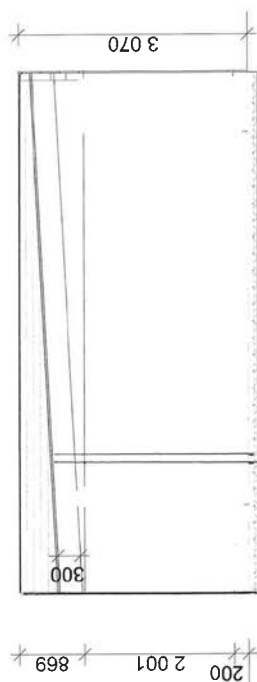
FASADE 2



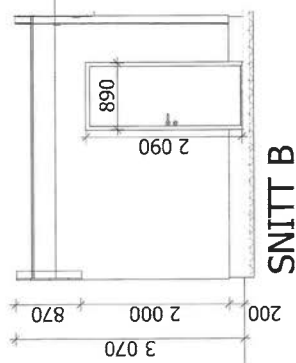
FASADE 3



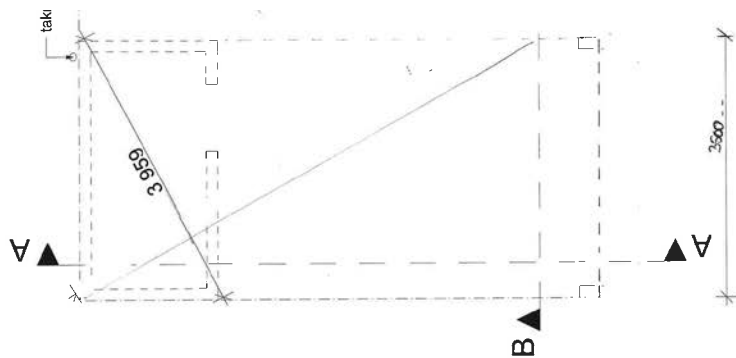
FASADE 4



SNITT A



SNITT B



Alle drøgere og søyler dimensjoneres av konsulent/ talskoleleverandør.
Konsulent/ talskoleleverandør oppgir søylepunkt og dimensjon.
Stenderdimensjon, se NBI 523.751

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTVISERENDE FOR PROJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEKNIKKER ER FORBUDT UEN SMÅTILGANGS SAKTISKE.

Arkitekter og ingeniører i byggeteknikk.

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

Det forudsættes at alle detaljer udføres
hht. TEK og anbefalinger i NBI

bedrørende stabilitet og vindavstivning, se IBI 520.241 Vindforankring og vindavstivning av småhus av tre.

Enchiridion 160205

Teknisk type, plutt	35	240915
Følgende tek og tone kendetegninger	16	100915
sv. berøringsskæder		Tegningsboks

TOTALBYGG

It also has a

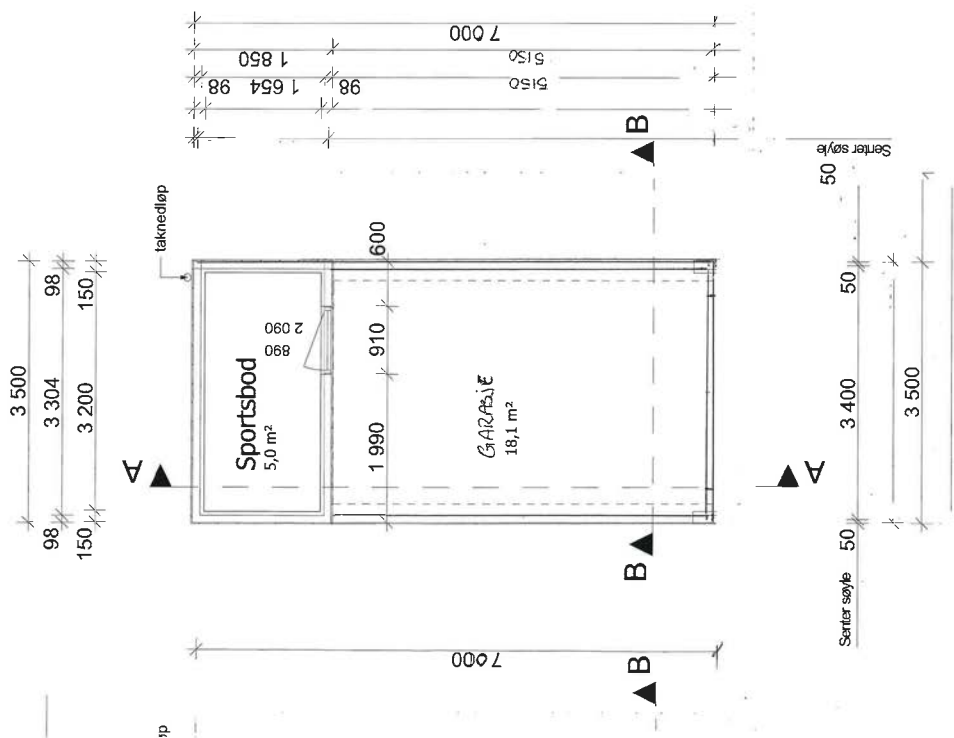
byggadresse
H4B
ar/bnr, byggeskikommune

Arbeidstatus

Carport
Plan, snitt og fasader;

3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND

TH. 70 10 23 20, E-post: post@3arkitektur.no					
Ans. PRO	Ans. KPR	Dato	Ans. Hstokk		
15	"	04.08.15	1:50		



Seksjoneringskart



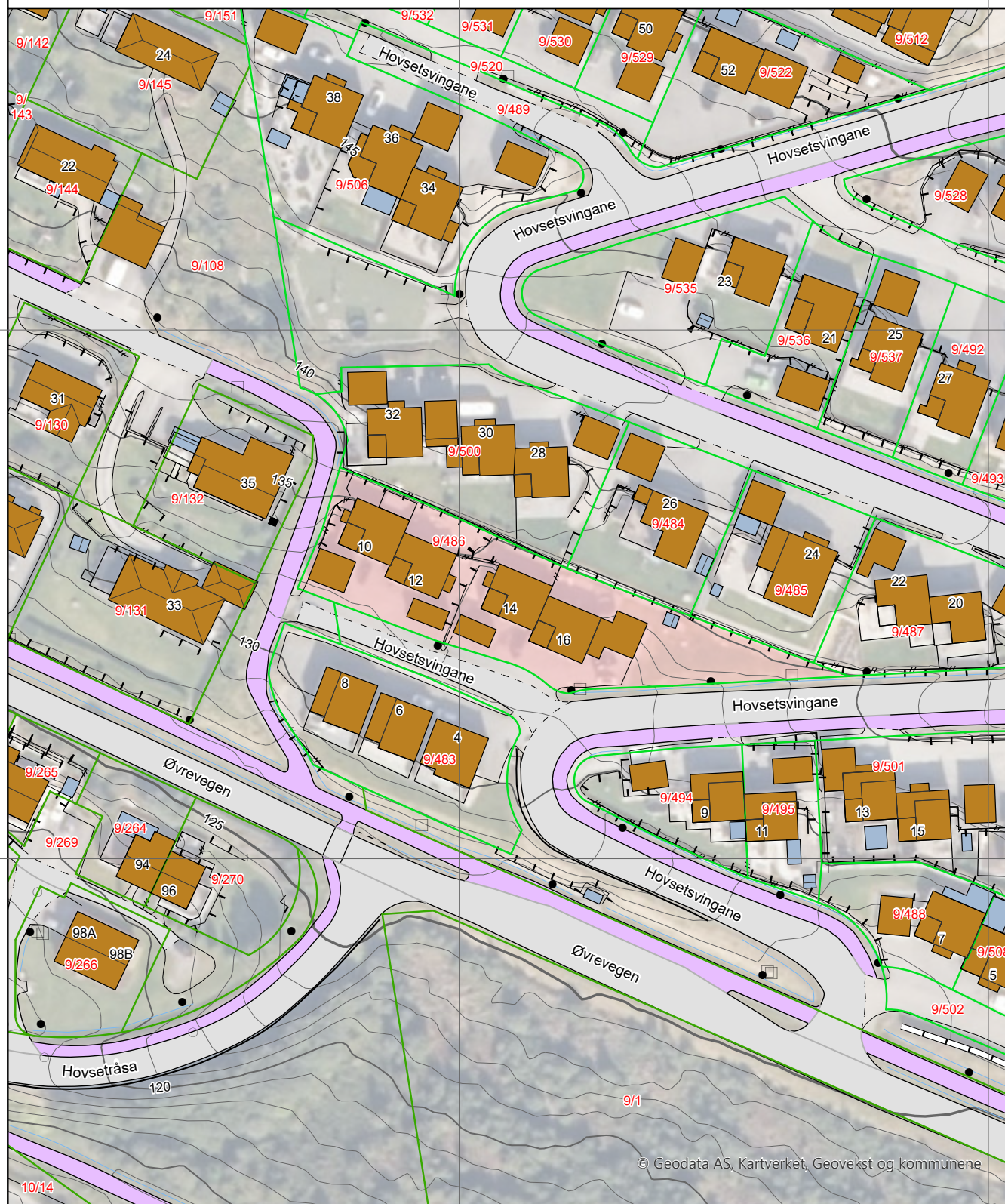
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/9/486/0/3

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



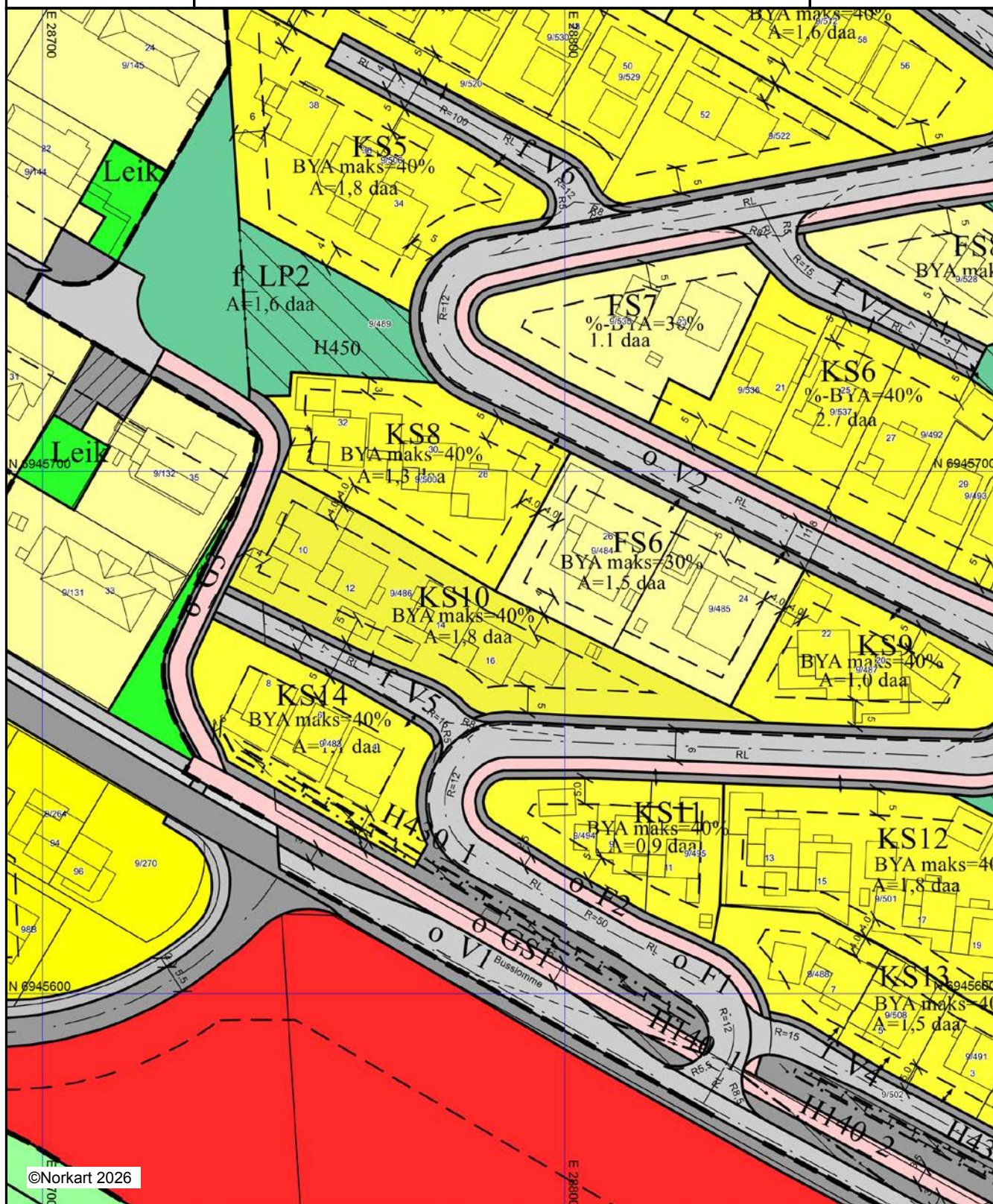
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/486/0/3
Adresse: Hovsetsvingane 14
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

- 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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gangveg

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

-  Friområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Idrettsanlegg
-  Idrettsstadion
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

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

-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur
-  Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense
-  Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



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 tilsvarende 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 byggjeområde 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 eigedomsgrense 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. bueining. 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) 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 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 lek 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.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande 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 vognivået. Ved avkøyrsløp 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 – FØRESEGNAR 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 avkøyrspunkt kan flyttast langs tilknytt veg som følgje av situasjonsplan.

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

Frrområde (FR1-FR3):

I friområda FR er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn 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 vedrørende 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)

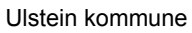
- a. Felles leikeplassar LP skal opparbeidast samstundes med opparbeiding av tilgrensande veg/tilkomst og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene i eit tilgrensande delområde (FS/KS).
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast 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.



Eigedom: 9/486/0/3
Adresse: Hovsetsvingane 14
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:2000



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

Tegnforklaring

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

 Bustadar - noverande

Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - noverande

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL

 LNF-areal - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - noverande

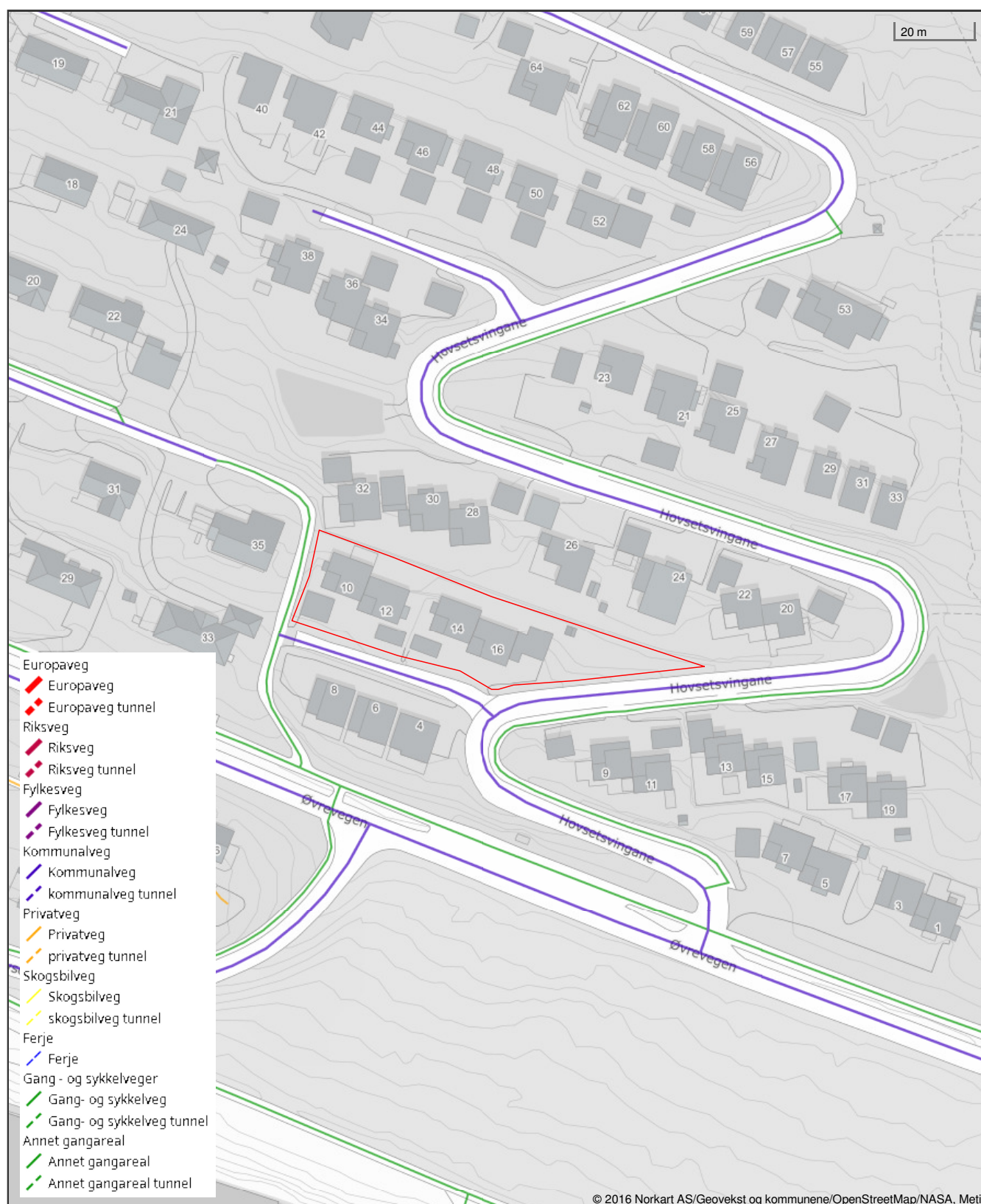
 Tilkornstveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Turveg/turdrag - noverande



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 9/486//



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

Nabolagsprofil

Hovsetsvingane 14 - Nabolaget Høddvoll/Varleitet - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚏 Nedre Varleite Linje 301	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min 🚶
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 5 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 🚶 1.6 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	7 min 🚶 0.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

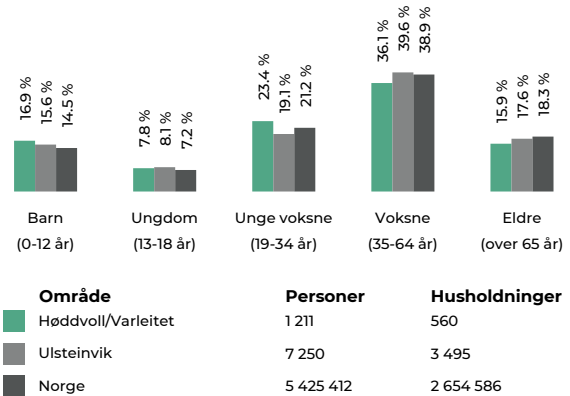
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Støylane barnehage (0-5 år) 127 barn	5 min 🚶 0.4 km
Høddvoll barnehage (0-5 år) 47 barn	6 min 🚶 0.5 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) 37 barn	9 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Spar Ulsteinvik PostNord	9 min 🚶 0.7 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

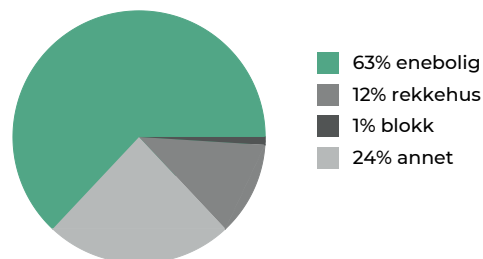
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

🏠 Ulsteinhallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
🏠 Høddvoll stadion	8 min 🚶
Fotball, friidrett	0.7 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	9 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	21 min 🚶

Boligmasse



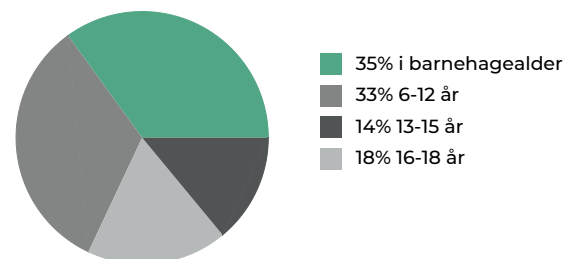
«Solfylt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent

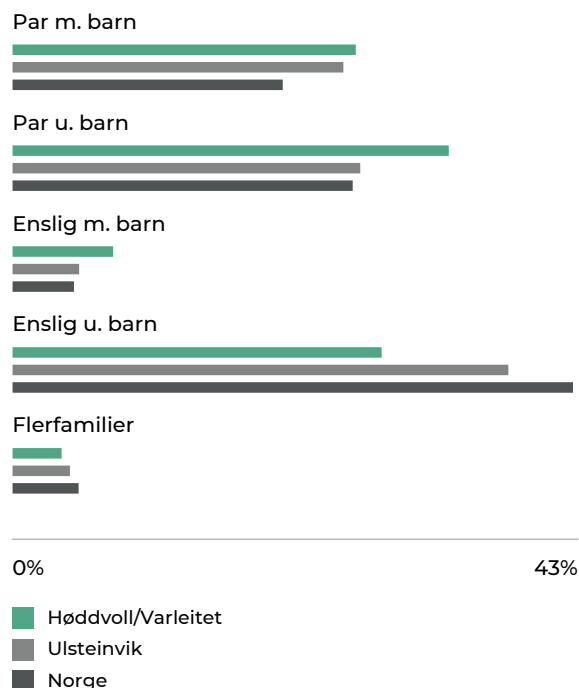
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	21 min 🚶
🏠 Apotek 1 Ulstein	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

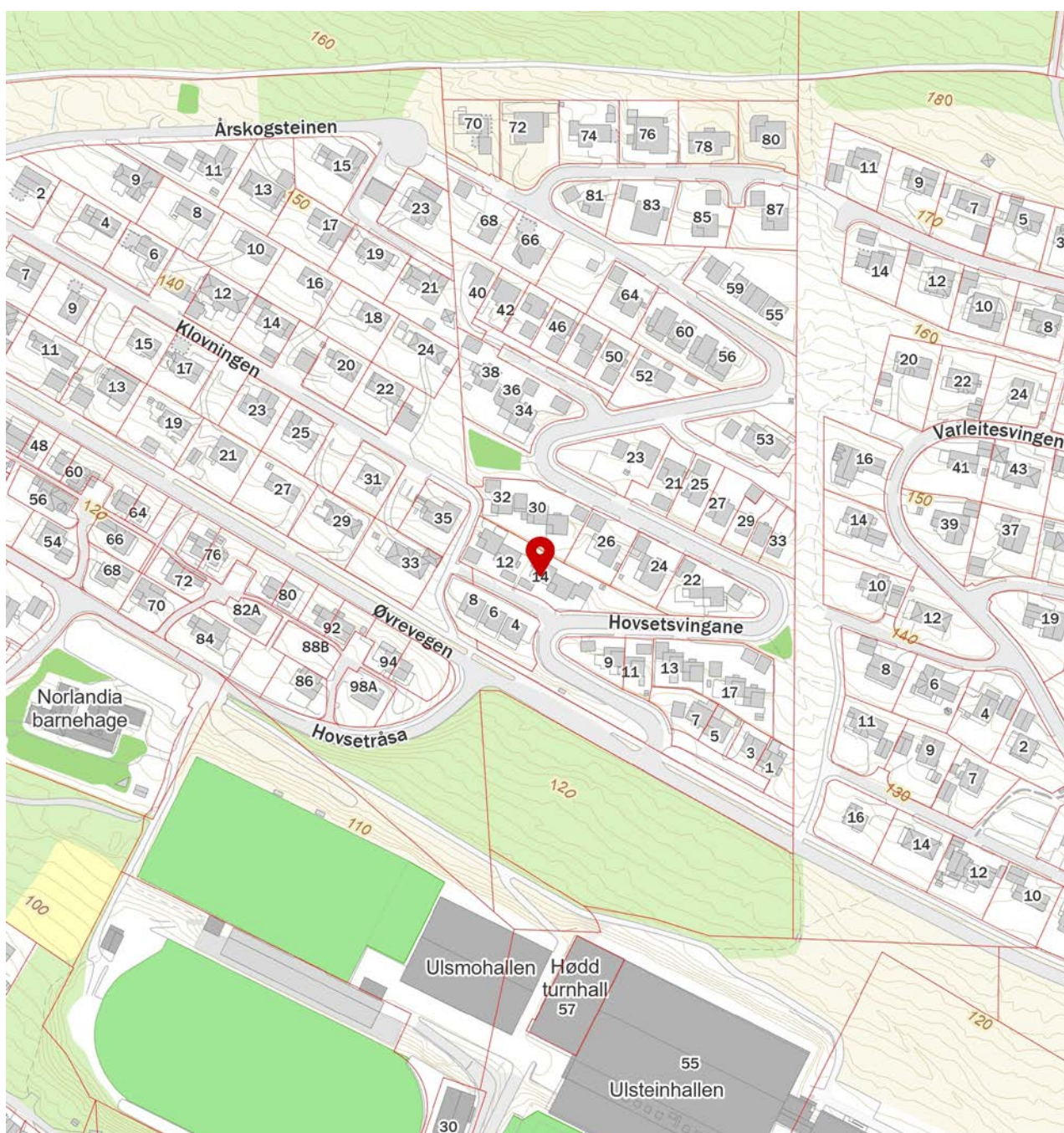
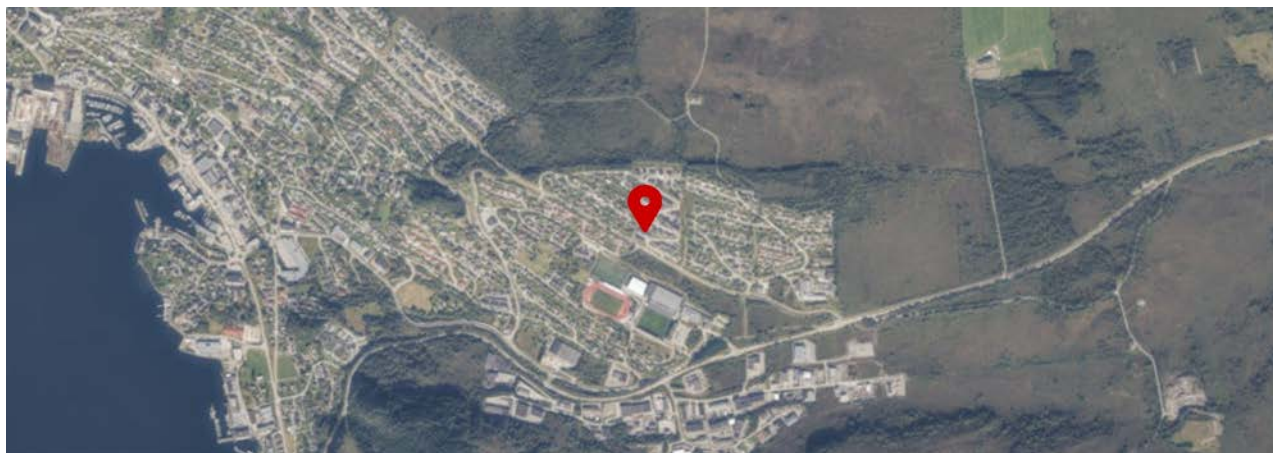


Familiesammensetning



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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.

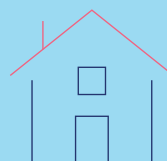
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0120/26

Adresse: Hovsetsvingane 14, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 9, bnr. 486, snr. 3 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/