

Hovsetsvingane 27

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 7 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 180/225 kvm Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Hovsetsvingane 27

**ULSTEINVIK - Nyere enebolig i attraktivt område
| Meget høy standard | Dobbelgarasje |
Vannboren varme | Smarthus**

Adresse	Hovsetsvingane 27 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 7 500 000,-
Omkostninger	Kr 206 490,-
Totalpris	Kr 7 706 490,-
BRA-i/BRA Total	180/225 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2021
Soverom	3

Velkommen til Hovsetsvingane 27!

En moderne enebolig med gjennomgående høy standard beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Hovsetsvingane, Ulsteinvik. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til turstier, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Området byr på gode solforhold og nydelig utsikt!

Boligen er oppført i 2021, og har et innvendig bruksareal på 180 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue/kjøkken, gang og bad, mens kjelleren har stue, tre soverom, bad, vaskerom, garderobe og bod. (Mulig med 4 soverom).

Eiendommen har også en stor dobbelgarasje med elbil-lader.

Uteområder er pent opparbeidet med en sørvendt markterrasse med pergola, samt plen og beplantning. Innkjørsel med toppdekke av asfalt.

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
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

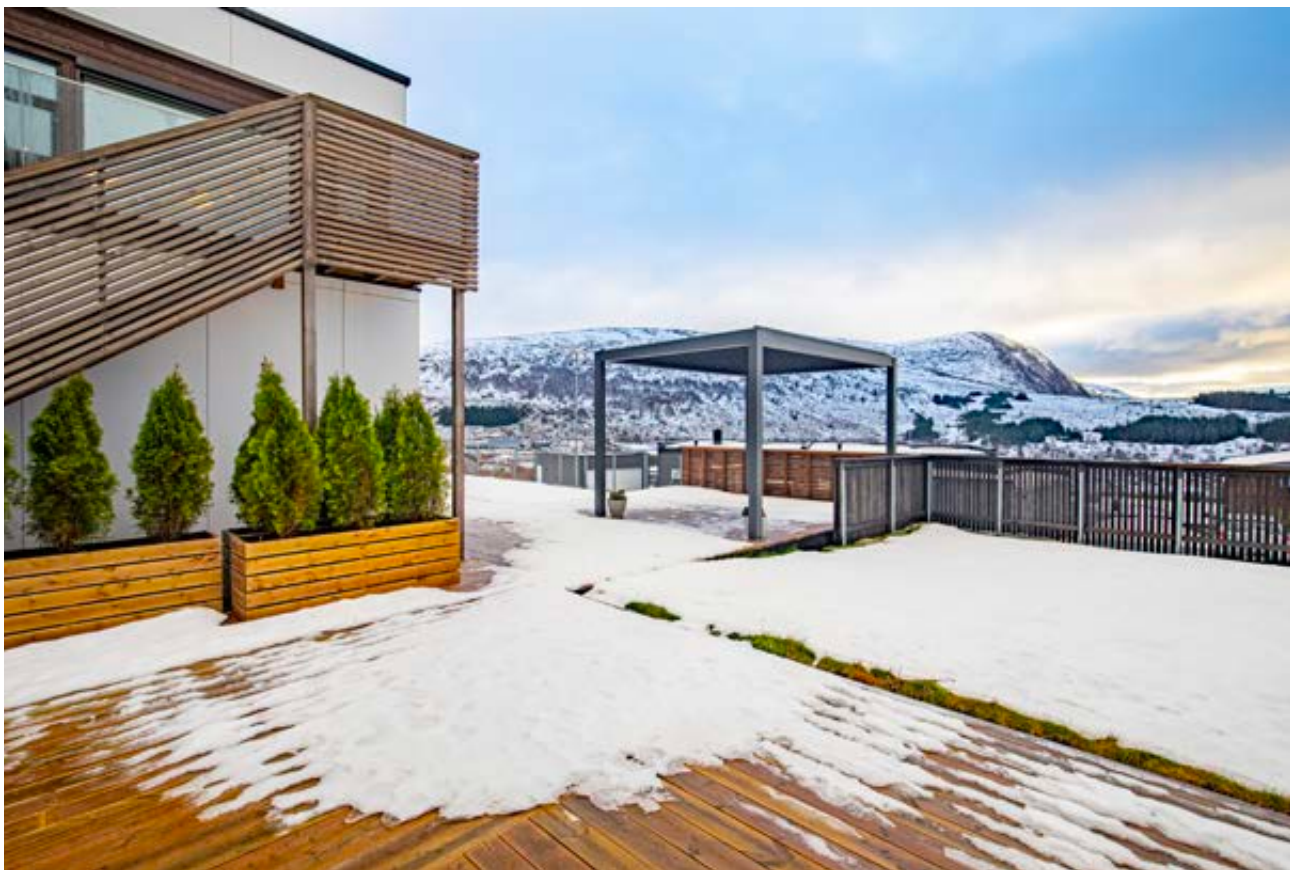
Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









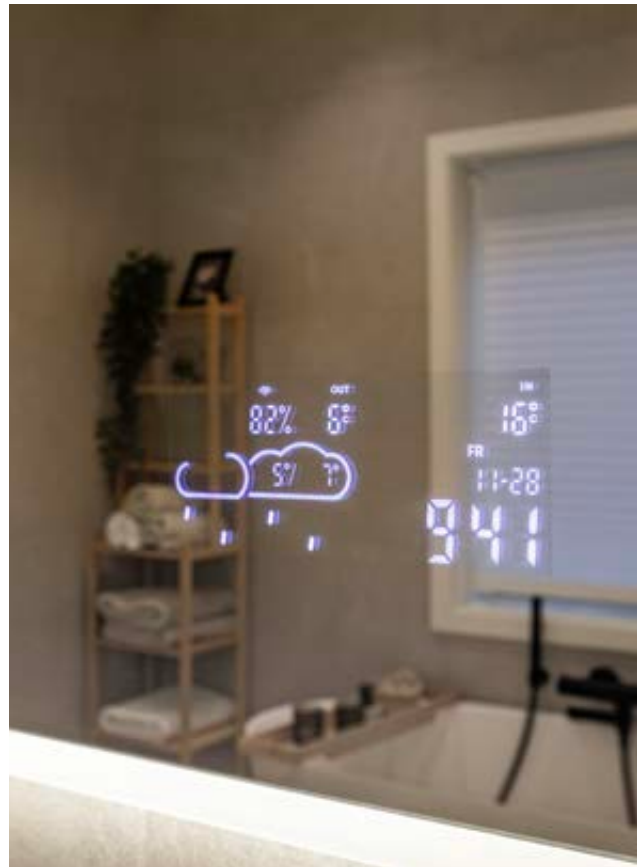


















Annet













F





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Hovsetsvingane i Ulsteinvik. Et nyetablert og populært boligområde med kort vei til de fleste fasiliteter. Området er rolig og barnevennlig med lite trafikk, tre lekeplasser og et engasjert nabolag. Fra eiendommen er det gangavstand til flotte turområder, barnehager, treningssenter, idrettsanlegg, butikk og videregående skole. Det er også relativt kort vei til barneskole og Ulsteinvik sentrum.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hovsetsvingane 27, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0253/25

SELGER

Vegard Ask
Yonlada Ask

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 492, ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Snitt forbruk 12 899kWh pr år for perioden 2022-2024.
Kostnader vil kunne variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 570 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt flat terrassert tomtegrunn.
Tomtearealet er meget pent opparbeidet med betongplatt, tretrapper med rekkverk, forstøtningsmurer av betong og naturstein med netting og tregjerde, singel, tre-terrasse med pergola, plen og beplantning. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.11.2025. utført av Takstmann
Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2021

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen er oppført med grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss, samt en ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater. Dreneringen består av drenerende masser og drenerør, og grunnmuren er fuktsikret med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er utført i bindingsverk med asfaltplater, kledd med liggende beiset bordkledning og malte fasadeplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med taktro, tekke med papp. Taket er utstyrt med takhatter, beslag og takrenner av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon, og gulvet mot grunnen er av betong.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte vinduer og verandadører av tre med trelagsglass og utvendig kledning av metall. Ytterdøren er en formpresset, malt dør med tolagsglass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en altan i trekonstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er en kombinasjon av impregnerte materialer, rustfritt stål og glass. Det finnes også en terrasse med bjelkelag og spaltegulv av terrassebord, med rekkverk av impregnerte materialer, samt en pergola i metall. Utvendige trapper og rekkverk er av impregnerte materialer. Tomten har forstøtningsmurer av naturstein og isolerte elementer med betong og murpuss, med rekkverk av beiset tre (Alvdal Royal) og netting.

GARASJE

Garasjen har taktekking av papp med takrenne av metall og en takkonstruksjon av sperrer med duk og taktro. Ytterveggene er i bindingsverk med duk og liggende beiset bordkledning. Garasjen har ytterdør og leddport av plastbelagt metall med portåpner, samt ringmur og gulv av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting inn bak bordkledningen er blokkert av terrasse. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før overtagelse.

- Dører

Avvik: • Det er avvik:

Veranda og terrasse dørene bør justeres da det er ujevnheter mellom karm og dørbladene.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet.

Selger opplyser at de har håndløperen og at denne følger med om kjøper ønsker å montere den.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder listverk og foringer ved vindu over badekar.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til hage er bratt med smale inntrinn, og rekkverkshøyden er under 90 cm. Trapp til altan mangler håndlist på vegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: NORDSTRAND-VVS AS, Valderøya

Beskrivelse: 08.09.2025 VVS: Byttet trykkreduksjonsventil og montert tilbakeslagsventil på hovedinntak til vann.

Ny armatur på kjøkken og bad. Letasje pga. feil på lakk. Garantisak.

Vannbåren: Montert grovfilter og magnetittfilter. Byttet sirkulasjonspumpe og pakninger.

Etterfylt luft på ekspansjonstanker.

Garantisak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Total-Bbygg Hjørungavåg AS

Beskrivelse: Flexit systemet har 2 tillufts rør. Eit for ventilasjonsdelen og eit for varmepumpa.

Tilluftsøret til varmepumpa blei etterisolert (Heile veien frå inntakshetta og til inntaket).

I tillegg blei det etterisolert frå himlinga/taket på vaskerommet og ned til Flexit anlegget.

Ellers er alt av rør isolert i henhold til Flexit.

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

Ja

Beskrivelse: 30.03.2023: Kontroll på el-anlegget av eltilsynet.

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

Ja

Beskrivelse: Montert av HG Elektro AS når bolig var ny.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd platting på nedsiden av huset og mot nabo. Montert Pergolux pergola.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse, ferdigattest ble ikke utstedt av utbygger.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppgraderinger og påkostninger:

- Vannbåren gulvvarme i hele boligen, levert via et integrert Flexit WH4-system med ventilasjon, varmepumpe, varmtvannsbereider og varmegjenvinning. Systemet har høy energieffektivitet, CO2-basert kjølemiddel.

65 °C varmtvann direkte fra pumpe, og drift ned til -25 °C.

- Balansert ventilasjon med app-styring, og automatisk økning av vifte ved bruk av platetopp og ved høy luftfuktighet på bad.

- Smarthussystem (Homey Pro 2023) med styring av lys, varme, screens/persienner, garasjeport, stikkontakt på kjøkken, sensorer, brannmeldere og dørlås. Kan brukes med smartstyring eller i ren manuell betjening.

- Omfattende sensorsystem i de fleste rom for bevegelse, temperatur, fukt, lysnivå og vibrasjon.

- Integrert WiFi-system (UniFi) med tilgangspunkter i flere etasjer og garasje.

- Brannvarslingsanlegg fra Google Nest montert i alle rom og garasje, unntatt bod (8 stk.).

- Video-dørklokke (Google Doorbell) med kamera, mikrofon, høyttaler og app-varsling.

- Elektronisk dørlås (Yale Doorman V2N) med kode, brikker og fjernstyring.

- Fastmontert lydsystem fra Sonos med takhøyttalere på alle våtrom og kjøkken.

- Elko Plus-materiell og skjult kabling for høyttalere og tekniske komponenter.

- Moderne kjøkkenutstyr med WiFi-styring (kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp).

- Større garasje, ekstra takhøyde og høyde/bredde på port.

- Garasjeport fra Hörmann med ekstra forsterkning mot vær og vind, fjernstyring via smarthus, og sikkerhetssensorer.

- EL-bil-klar installasjon med Tibber Pulse for belastningsstyring.

- Biopeis (Vauni Cupola Stellar) med sikkerhetssertifiserte funksjoner, justerbar flamme og varmeeffekt på ca. 2 kW.

- Tilkoblingspunkter for fremtidige utvidelser inkluderer, bl.a. solcelleanlegg, kameraovervåkning, persienner og vedovn/pipe.
- Trapp og rekkverk av tre med tette trappetrinn med ledlys under trappetrinnene.
- Stor oppgradering av kjøkken med god plass til lagring. Utnyttet hele takhøyden og bredde på vegg. Kjøkkenet er også utvidet fra 12 til 19kvm.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Hovsetmarka II datert 20.09.2012 er eiendommen regulert til Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse

FØRESEGNIS TIL DETALJREGULERING FOR HOVSETMARKA II

§ 6 – AREALBRUK

a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus – einbustad, eventuelt med sekundærhusvære (leilegheit). På tomter i område merka KS1 – KS13 kan det byggjast konsentrerte småhus i rekke(r) med inntil tre (3) bueiningar i kvar rekke. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon. Grensene mellom einskildtomter innafor dei ulike delområde viste i plankartet kan i tilknytting 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 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 byggjegrænse.

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.

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019–2031, datert 28.03.2023, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Vannbåren varme i alle gulv med to vannfordelerskap. Anlegget henter varme fra ventilasjon og varmepumpe som også er med og varmer opp varmtvannet.

PARKERINGSFORHOLD

God plass til flere biler i innkjørsel, samt parkering for to biler i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert, 08.07.2022

Bruksløyvet hadde følgende merknader:

1. Det er ikkje montert eldstad.
2. Røykvarslarar og slokkeutstyr er montert og operativt.
3. Støttemurar er mellombels sikra mot fallskader.

Det er ikke utstedt ferdigsttest for eiendommen.

RADONMÅLING

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

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

Radonduk og radonbrønner er dokumentert av eier med fremviste bilder under besiktigelsen.

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 88 kvm: Stue/kjøkken, gang og bad

TBA 15 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 92 kvm: Stue, soverom/kontor, bad, vaskerom, garderobe, bod og 2 soverom

TBA 80 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 45 kvm: Garasje

STANDARD

ENEBOLOG - INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Malte flater og plater.

Himling: Malte flater.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med skapfronter i malt glatt utførelse og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med integrert mekanisk avtrekk. Hvitevarer som mikro/kombiovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje

Badet har flislagt gulv med sokkelflis, vegger med malte flater og fliser, og malte takflater. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad kjeller

Badet har flislagt gulv med oppkant, flislagte vegger og malte takflater. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning med to vasker, vegghengt wc, dusjvegger og badekar. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren har flislagt gulv med sokkelflis, vegger med våtromsplater og malte takflater. Rommet er innredet med en malt vaskeromsinnredning med benkeplate og skyllekar. Innredningen har utsparring for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

- Vannbåren varme: Vannbåren varme i alle gulv, med to vannfordelerskap. Anlegget henter varme fra ventilasjon og varmepumpe, som også bidrar til oppvarming av varmtvann.

- Elektrisk anlegg: Utvidet EI-opplegg med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper og downlights.

- Branntekniske forhold: Brannvarslere og brannslukningsapparat.

- Andre installasjoner: Innfelt høyttalere i tak på enkelte rom.

Se ellers eget punkt om påkostninger.

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

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

Alle komponenter for integrerte takhøytalere og smarthusstyring medfølger. Veggmontert lydanlegg i kjellerstue medfølger ikke.

AREALER

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 95 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Stue, soverom/kontor, bad, vaskerom, garderobe, bod og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 88 m² Stue/kjøkken, gang og bad

TBA fordelt på etasje

Underetasje

80 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 500 000,-

VERDITAKST

Kr 7 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 691,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for
standard husholdningsabonnement for 2025, 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 5 983,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 452 086,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 5 808 345,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 7 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 187 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 206 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 706 490,- (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:

1516/9/492:

07.10.2021 - Dokumentnr: 1250996 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:9 Bnr:493

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:9 Bnr:537

Veirett for naboer vedr felles tilkomst/innkjørsel.

17.08.2015 - Dokumentnr: 742266 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:9 Bnr:489

21.02.2020 - Dokumentnr: 2141391 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:9 Bnr:535

Elektronisk innsendt

21.02.2020 - Dokumentnr: 2141473 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:9 Bnr:536

Elektronisk innsendt

27.11.2020 - Dokumentnr: 3406017 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:9 Bnr:537
Elektronisk innsendt

01.12.2021 - Dokumentnr: 1515659 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:9 Bnr:540
Elektronisk innsendt

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

GRUNNBOKSDATO
03.12.2025

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
8176330

DIVERSE OPPLYSNINGER
OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
05.12.2025

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

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 45 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er
avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle
salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses
kjent med forhold som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette
gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle
interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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 gjennomgås 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.

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre 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



notar

Hovsetsvingane 27

1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Hovsetsvingane 27

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOVSETSVINGANE 27

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Grunnkart
- Bygningstegninger
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hovsetsvingane 27, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

 gnr. 9, bnr. 492

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 11169-1905

Referansenummer: GB9164

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med takhatter, beslag, og takrenner av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning og malte fasadeplater. Vinduer, verandadører av tre malte med tre lags glass med utvendig kledning av metall. Utvendig elektrisk solskjerming på to vinduer. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Altan i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av impregnerte materialer, rustfritt stål og glass. Terrasse bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av impregnerte materialer. Pergola av metall. Trapper og rekkverk av impregnerte materialer. Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater. Vegger malte flater og plater. Gulv med fliser og lamminatgulv. Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong. Trapp og rekkverk av tre med tette trappetrinn med ledlys under trappetrinnene. Deler av trapperekker av glass. Formpressede innerdører og skyvedører malte. Ei innerdør med glass. Skyvedørsgarderobe med skapfronter med speil. Malt garderobe innredning og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Tak malte flater. Vegger malte flater og fliser. Flislagt gulv med sokkeflis. Malt baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Bad kjeller. Malt takflater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning malt med to vasker, vegghengt wc, dusjvegger og badekar. Vaskerom kjeller. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkeflis. Malt skapinnredning med benkeplate med skyllekar og utsparring for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert mikro/kombiovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Platetopp med intrigert mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Innfelt høyttalere i tak på enkelte rom. Vannbårenvarme med to vannfordelerskap. Anlegget henter varme fra ventilasjon og varmepumpe, som også bidrar til oppvarming av varmtvann. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert tomtgrunn. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur. Forstøtningsmur av naturstein og isolerte elementer med betong og murpuss. Rekkverk av tre beisa og netting rekkverk. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

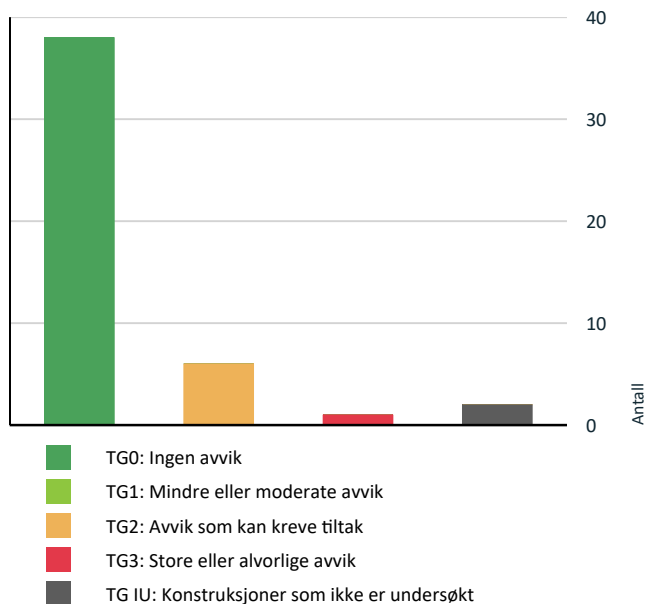
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

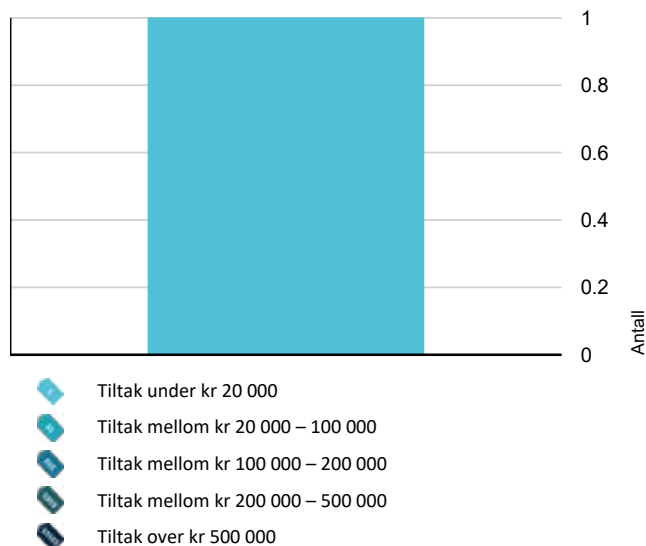
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av eneboligen. Garasje er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal- og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
2021

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp vurdert fra takfot i stige.



Nedløp og beslag

Takhatter, beslag, og takrenner av metall.



Veggkonstruksjon

Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende beiset bordkledning og malte fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Lufting inn bak bordkledningen er blokkert av terrasse.

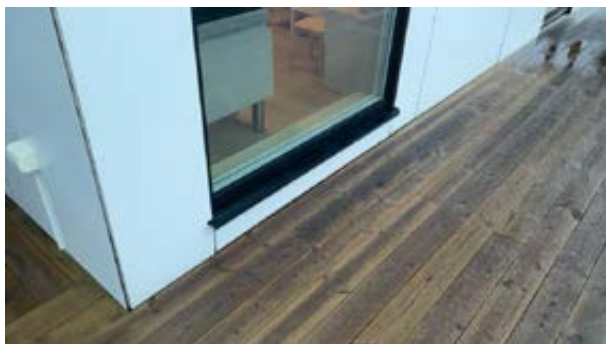
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak bordkledningen der terrassen blokkerer luftstrømmen, dette for å unngå opphopning av fukt og redusert levetid på konstruksjoner bak fasadeplatene.



Tilstandsrapport



TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader.

TG 0 Vinduer

Vinduer av tre malte med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Utvendig solskjerming på to vinduer.



TG 2 Dører

Verandadører av tre malte med tre lags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresst malt med to lags glass.

Vurdering av avvik:

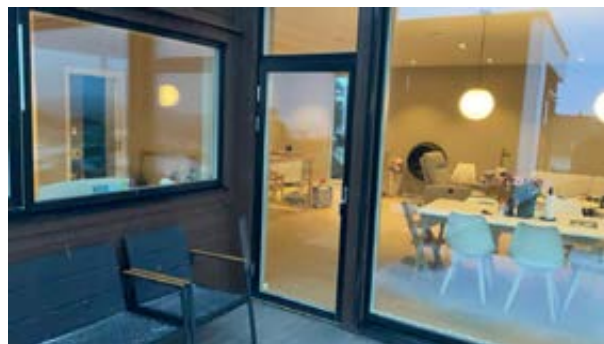
- Det er avvik:

Veranda og terrasse dørene bør justeres da det er ujevnheter mellom karm og dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda og terrassedør bør justeres for å utbedre ujevnheter mellom dørbladene og dørkarmene. Uten tiltak vil dørene over tid starte og henge ved åpning og lukking.

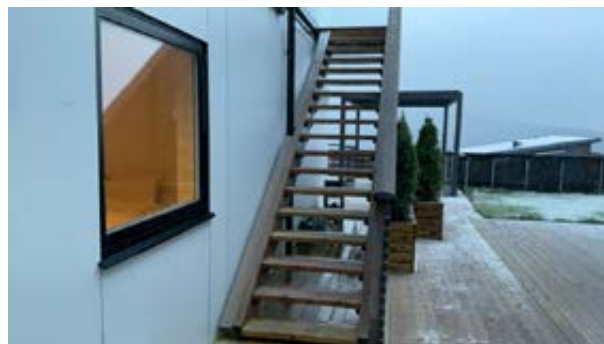


TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av impregnerte materialer, rustfritt stål og glass.

Terrasse bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av impregnerte materialer. Pergola av metall.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon og gulv mot grunnen av betong.

TG 0 Radon

Radonduk og radonbrønner er dokumentert av eier med fremviste bilder under besiktigelsen.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i ytterhjørne på bod mot terreng uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i tilknytting til hulltakingen.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre lakka med tette trappetrinn med ledlys under trappetrinnene. Deler av rekkverk av glass.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper og rekkverk av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til hage er bratt med smale inntrinn, og rekkverkshøyden er under 90 cm. Trapp til altan mangler håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og håndlist på vegg for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende eller for lave rekkverk og håndlister øker risikoen for fall og personskader, spesielt i bratte trapper med smale inntrinn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

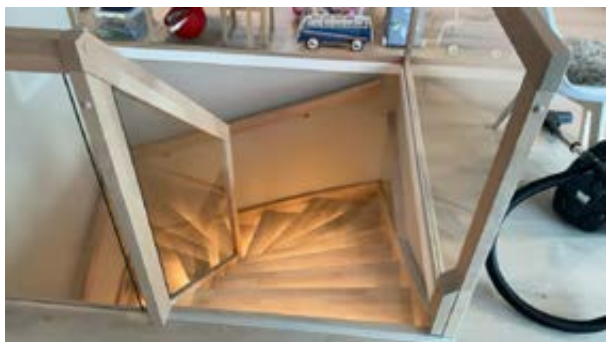
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene vegg i trappeløpet. Eier opplyser at han har denne håndløperen liggende.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



1 TG 0 Innvendige dører

Formpressede innerdører og skyvedører malte. Ei innerdør med glass.



1 TG 0 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med skapfronter med speil. Malt garderobe innredning og hyller.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Tak malte flater. Vegger malte flater og fliser.



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkeflis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran med slukrenne ved vegg i dusjen.



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Malt baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

VÅTROM

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra stue mot våtsone for dusjen. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

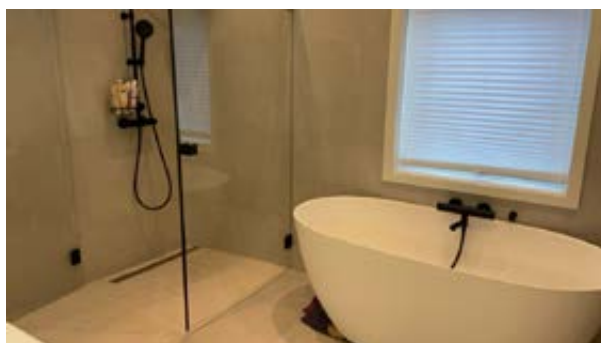
Malt takflater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran med sluk av plast og slukrenne ved vegg i dusjen.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Malt baderomsinnredning med to vasker, vegghengt wc, dusjvegger og badekar.



KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

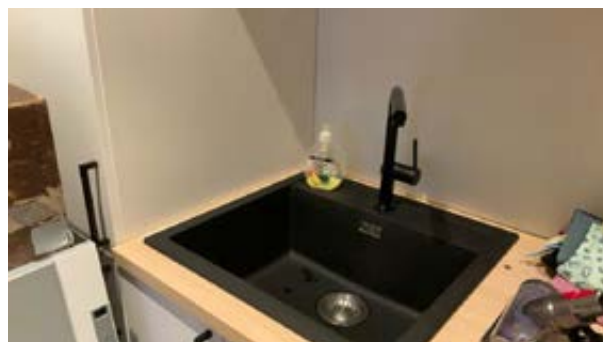
Hulltaking er utført fra bod mot våtsone for dusjen. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tak malte flater og vegger våtromsplater.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Membran og sluk av plast.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom innredning i malt med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparring for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse med takhøye skap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert mikro/kombiovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Platetopp med integrert mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.



TG 0 Andre installasjoner

Innfelt høyttalere i tak på enkelte rom.



TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv ifølge eier, med to vannfordelerskap. Anlegget henter varme fra ventilasjon og varmepumpe, som også bidrar til oppvarming av varmtvann.



TG 0 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.

Tilstandsgraden 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.

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av drenerende masser og drenerør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.



TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein og isolerte elementer med betong og murpuss. Rekkverk av tre beisa og netting rekkverk.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Flat terrassert tomtegrunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2021

Kommentar

Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt med bakgrunn i byggeår.

Beskrivelse

Taktekking av papp med takrenne av metall. Takkonstruksjon av sperrer med duk og taktro. Yttervegger i bindingsverk med duk og liggende beiset bordkledning. Ytterdør og leddport av plastbelagt metall med portåpner. Ringmur og gulv av betong. El-opplegg stikkontakter og lys. Sikringsskap med automatsikringer. El bil lader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/180 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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 7 900 000

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

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hovsetsvingane 52 ,6065 ULSTEINVIK 154 m ² 2019 3 sov	29-11-2021	5 990 000	6 400 000		6 400 000	41 558
2 Hovsetsvingane 28 ,6065 ULSTEINVIK 143 m ² 2017 4 sov	06-12-2022	5 490 000	5 800 000		5 800 000	40 559
3 Hovsetsvingane 21 ,6065 ULSTEINVIK 179 m ² 2021 4 sov	23-10-2025	7 290 000	7 000 000		7 000 000	37 037
4 Hovsetsvingane 7 ,6065 ULSTEINVIK 146 m ² 2017 4 sov	30-04-2022	5 390 000	5 190 000		5 190 000	35 548
5 Hovsetsvingane 48 ,6065 ULSTEINVIK 162 m ² 2020 4 sov	23-02-2021	5 690 000	5 690 000		5 690 000	35 123

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Diverse	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 900 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

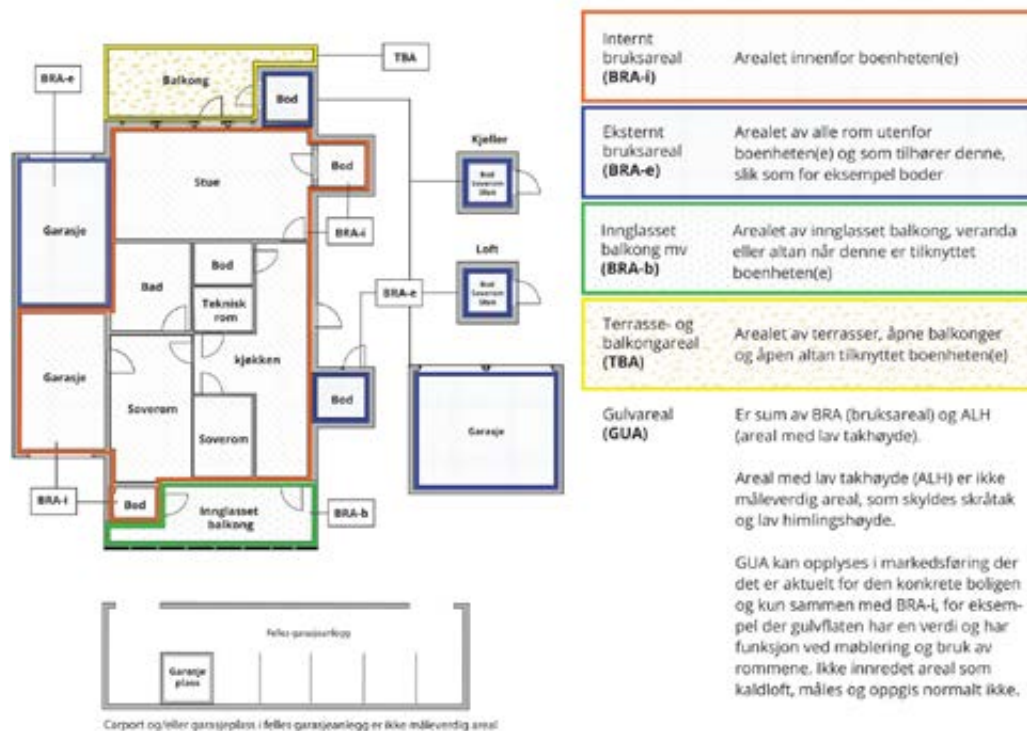
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	88			88	15
Kjeller	92			92	80
SUM	180				95
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, bad		
Kjeller	Stue, soverom, soverom 2, soverom/kontor, bad, vaskerom, garderobe, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg/se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Nybygg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	13
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Yonlada Ask	Eier
	Vegard Ask	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	9	492		0	569.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Ask Vegard, Ask Yonlada

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

Privat felles adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Skrående sørvendt flat terrassert tomtegrunn. Tomtearealet er pent opparbeidet med betongplatt, tretrapper med rekkverk, forstøtningsmurer av betong og naturstein med netting og tregjerde, singel, tre-terrasse med pergola, plen og beplantning. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst veirett over tomten. Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 120 636	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging rapport			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Endrings godkjenning garasje			Gjennomgått		Nei
Fasadetegning med kote høyde			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Linja tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
E-post info teknisk fra eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Kontroll erklæring våtrommene			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Rapport ferdigstilt og oversendt oppdragsgivere pr e-post for gjennomgang.
2	29.11.2025	Korrigert rapporten etter at eier har oversendt manglende dokumentasjon og oppdatert boligmappa for eiendommen.
3	03.12.2025	Korrigert rapporten etter å ha mottatt oppdaterte tegninger av enebolig og garasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB9164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0253/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yonlada Ask	Vegard Ask

Gateadresse	
Hovsetsvingane 27	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 3-0253/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

08.09.2025 VVS: Byttet trykkreduksjonsventil og montert tilbakeslagsventil på hovedinntak til vann. Ny armatur på kjøkken og bad 1.etasje pga. feil på lakk. Garantisak. Vannbåren: Montert grovfilter og magnetittfilter. Byttet sirkulasjonspumpe og pakninger. Etterfylt luft på ekspansjonstanker. Garantisak.

Arbeid utført av

NORDSTRAND-VVS AS, Valderøya

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flexit systemet har 2 tillufts rør. Eit for ventilasjonsdelen og eit for varmpumpe. Tilluftsøret til varmpumpe blei etterisolert (Heile veien frå inntakshetta og til inntaket). I tillegg blei det etterisolert frå himlinga/taket på vaskerommet og ned til Flexit anlegget. Ellers er alt av rør isolert i henhold til Flexit.

Arbeid utført av

Total-Bygg Hjørungavåg AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

30.03.2023: Kontroll på el-anlegget av eltilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av HG Elektro AS når bolig var ny.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd platting på nedsiden av huset og mot nabo. Montert Pergolux pergola.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Midlertidig brukstillatelse, ferdigattest ble ikke utstedt av utbygger.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

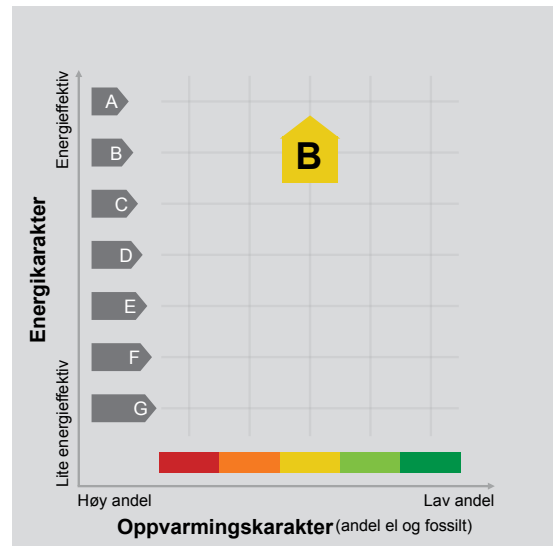
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

Adresse	Hovsetsvingane 27
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenavn	Ulstein
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	492
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300701914
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191651
Dato	19.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 899 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 899 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Bio-energi
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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. Kjøl- 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

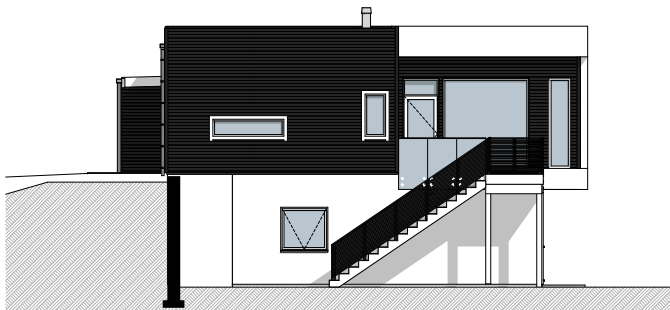




Hustype 1 Edvard Signatur H12B

Total-Bygg Hjørungavåg AS

Søknadstegning

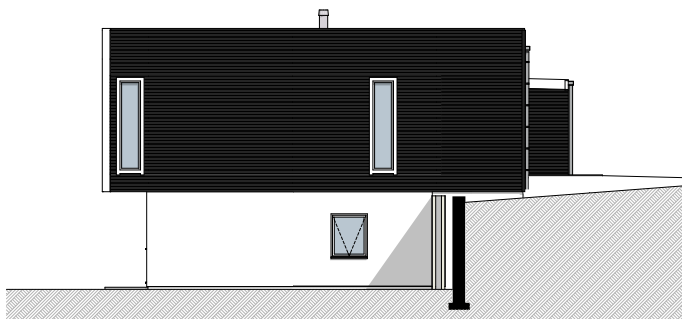


1:100 Fasade Vest

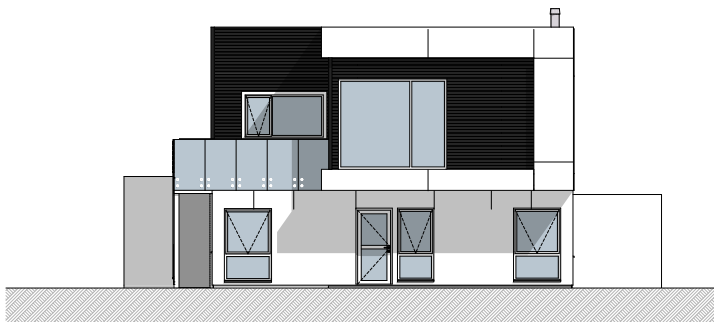


1:100 Fasade Nord

Tegningsnr. A40-03		Revisjon nr.
Type tegning Fasade Nord og Vest		
Med forbehold om feil i kartgrunnlag. Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak. Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres. Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht forskrifter. Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.		
Lokalisering: 		
Prosjekteringsgruppen ● ARK : Artikon AS Postboks 45 6037 Eidsnes Tlf: 40200900/09078647 post@artikon.no ● RIB : Rådg. ing. Bygg RIB Eidsnes 18 0000 RIB Byen Tlf: 000 00 000 rib@ribforma.no ● RIE : Rådg. ing. Elektro RIE Eidsnes 18 0000 RIE Byen Tlf: 000 00 000 rie@ribforma.no ● RIV : Rådg. ing. VVS RIV Eidsnes 18 0000 RIV Byen Tlf: 000 00 000 riv@ribforma.no		
Fase Søknadstegning		
		
Tilskakhaber Total-Bygg Hjørungavåg AS Prosjekt Hustype 1 Edvard Signatur H12B Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik		Arkitekt Sign. KU Firmasign 1118 Edvard Signatur H12B AS Dato 26.03.2021 Målestokk 1:100 Ansvarelig søker/tegning Sign.
Gnr./Bnr./Festelse: 9/492	Arkiv-id: A3	
Prosjektnr.: 222	Tegningsnr.: A40-03	
Type tegning: Fasade Nord og Vest		

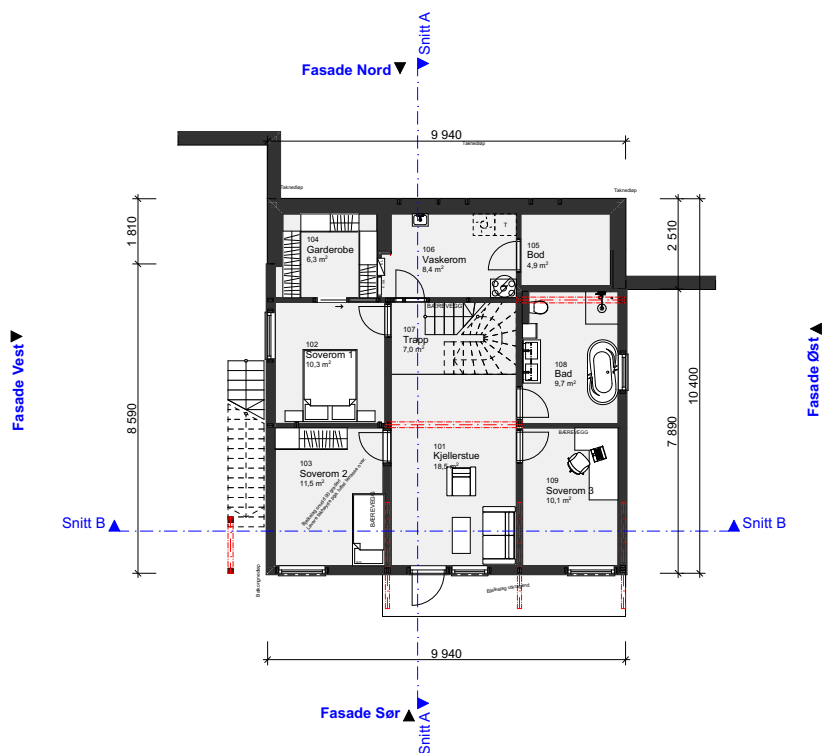


1:100 Fasade Øst

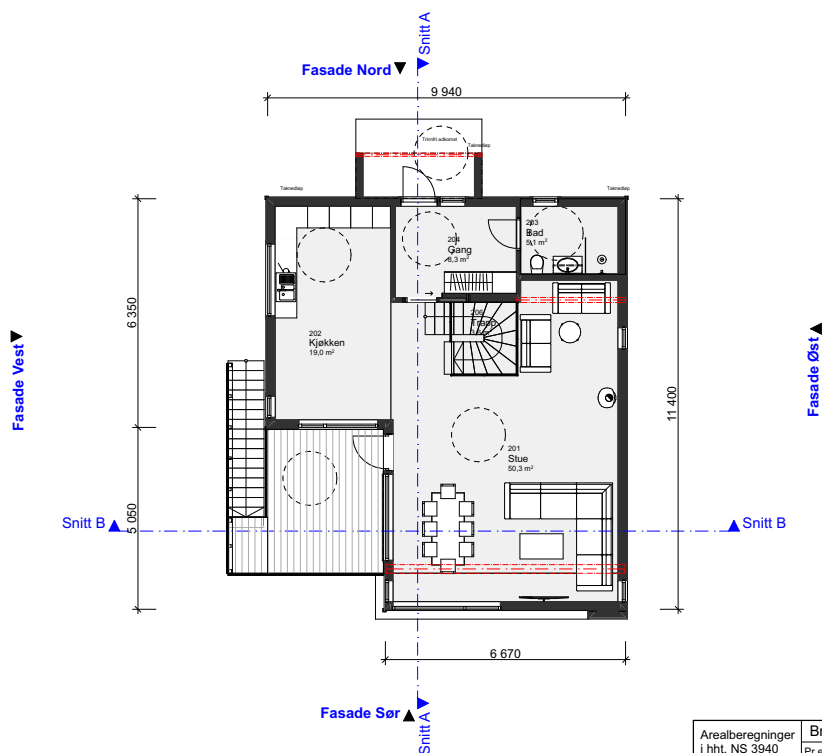


1:100 Fasade Sør

Tegningsnr. A40-04	Revisjon nr.
Type tegning Fasade Sør og Øst	
Med forbehold om feil i kartgrunnlag. Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak. Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres. Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht forskrifter. Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.	
Lokalisering 	
Prosjekteringsgruppen ● ARK : Artikon AS ● RIB : Rådg. ing. Bygg ● RIE : Rådg. ing. Elektro ● RIV : Rådg. ing. VVS	
Fase Søknadstegning 	
Tilskakhaber Total-Bygg Hjørungavåg AS Prosjekt Hustype 1 Edvard Signatur H12B Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik	
Gnr./Bnr./Festelse: 9/492	Arkiv-id: A3
Prosjektnr.: 222	Tegningsnr.: A40-04
Type tegning: Fasade Sør og Øst	

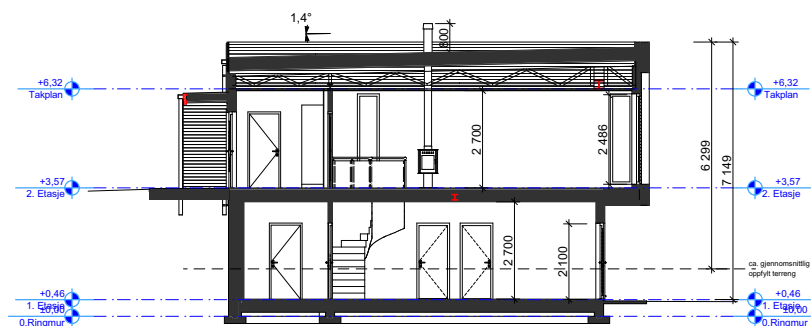


Tegningsnr. A20-02		Revisjon nr.
Type tegning Plan 1. Etasje		
Det kan forekomme innkassinger som følge av ventilasjon / tekniske installasjoner. Sikkerhetsglass må brukes der det er krav iht. forskrifter. Romarealer kan avvike pga. påføringer eller tekniske installasjoner. Bygningsdeler som er nærmere til tomtengrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht. forskrifter.		
Lokalisering: 		
Prosjekteringsgruppen ● ARK : Artikon AS Postboks 45 6037 Eidsnes Tlf: 40205990/09078647 post@artikon.no ● RIB : Rådg. ing. Bygg RIB-veien 18 0200 Rådebyen Tlf: 020 00 000 rib@riforma.no ● RIE : Rådg. ing. Elektro RIE-veien 18 0200 Rådebyen Tlf: 020 00 000 rie@riforma.no ● RIV : Rådg. ing. VVS RIV-veien 18 0200 Rådebyen Tlf: 020 00 000 riv@riforma.no		
Fase Søknadstegning		
		
Tilskatthaver Total-Bygg Hjørungavåg AS Prosjekt Hustype 1 Edvard Signatur H12B Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik		Arkitekt Sign. KU Firmasign 1118 Edvard Signatur 1228-1228 Dato 26.03.2021 Målestokk 1:100 Ansvarlig: etasjetegninger Sign.
Gnr./Bnr./Festelse: 9/492	Arkiv-id: A3	
Prosjekt nr.: 222	Tegningsnr.: A20-02	
Type tegning: Plan 1. Etasje		

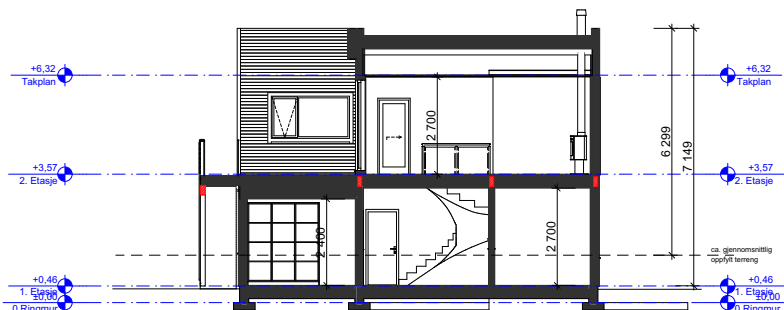


Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. Etasje	92,2	92,2
2. Etasje	87,8	87,8
SUM:	180,0	180,0
BYA:	120,2	120,2

Tegningsnr. A20-03	Revisjon nr.
Type tegning Plan 2. Etasje	
Det kan forekomme inkassering som følge av ventilasjon / tekniske installasjoner. Sikkerhetsglass må brukes der det er krav iht. forskrifter. Romarealer kan avvike pga. påføringer eller tekniske installasjoner. Bygningsdeler som er nærmere til tomtengrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres iht. forskrifter.	
Lokalisering: 	
Prosjekteringsgruppen - ARK : Artikon AS - RIB : Rådg. ing. Bygg - RIE : Rådg. ing. Elektro - RIV : Rådg. ing. VVS	
Fase Søknadstegning	
Tilskatthaver Total-Bygg Hjørungavåg AS	
Prosjekt Hustype 1 Edvard Signatur H12B Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik	
Gnr./Bnr./Fest.: 9/492	Arkiv-nr.: A3
Prosjekt-nr.: 222	Tegningsnr.: A20-03
Type tegning: Plan 2. Etasje	



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Tegningsnr. A30-01	Revisjon nr.
Type tegning Snitt A og B	
Det kan forekomme innkassing som følge av ventilasjon / tekniske installasjoner. Sikkerhetsglass må brukes der det er krav iht. forskrifter. Romarealer kan avvike pga. påføringer eller tekniske installasjoner. Bygningsdeler som er nærmere til tomtengrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand. Eventuelle utvendige støttemurer og avsatsar må sikres iht. forskrifter.	
Lokalisering: 	
Prosjekteringsgruppen ● ARK : Artikon AS ● RIB : Rådg. ing. Bygg ● RIE : Rådg. ing. Elektro ● RIV : Rådg. ing. VVS	
Fase Søknadstegning	
	
Tilskakhaber Total-Bygg Hjørungavåg AS Prosjekt Hustype 1 Edvard Signatur H12B Hovsetsvingane 27 6065 Ulsteinvik	
Gnr./Bnr./Festl.no: 9/492 Arkiv.no: A3 Prosjektnr.: 222 Tegningsnr.: A30-01	
Type tegning: Snitt A og B	
Rustbukt 45 6037 Eidsnes Tlf: +4755595000/78647 post@artikon.no RIB-veien 18 0000 RIB-veien Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no RIE-veien 18 0000 RIE-veien Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no RIV-veien 18 0000 RIV-veien Tlf: 000 00 000 riv@riefirma.no	
Arkitekt Sign. KU Filerom 1116 Edvard Signatur H12B-001 Dato 26.03.2021 Målestokk 1:100 Anvendte arbeidstegninger Sign.	



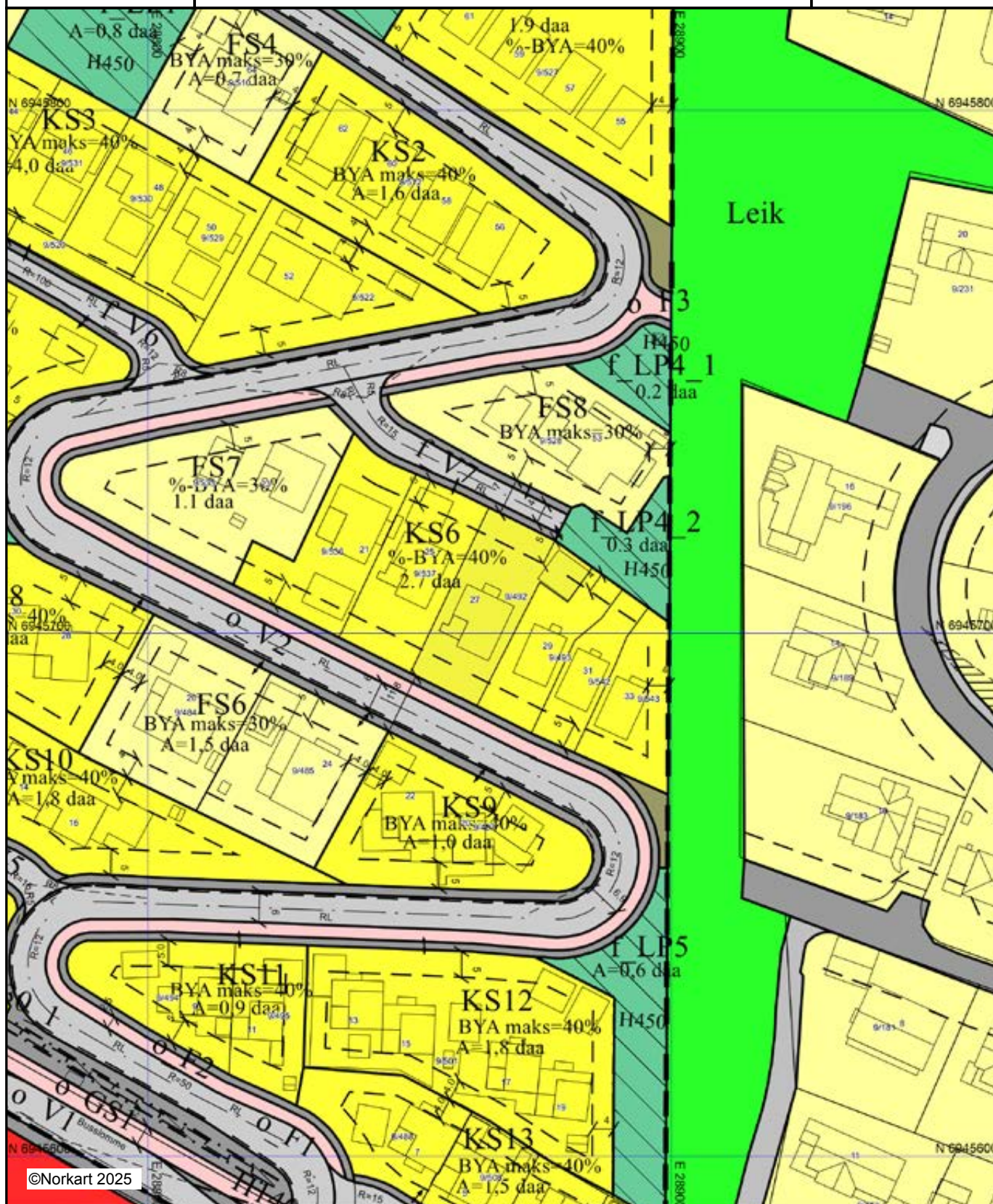
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 9/492
Adresse: Hovsetsvingane 27
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

- 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)

-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gangvei

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

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Frisiktsone ved vei

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

-  Turvei

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Røkkjefølgerekrav infrastruktur
-  Infrastruktursone - Røkkjefølgerekrav grøntstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonengrense
-  Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing

-  Formålsgrænse

-  Regulert tomtegrænse

-  Byggjegrænse

-  Byggjelinje

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Regulert kantkjørebane

-  Regulert støyskjerm

-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel

-  Påskrift feltnavn

-  Påskrift areal

-  Påskrift utnytting

-  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)

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

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

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

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

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

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

Det skal ikkje førast opp 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 byggeområde kan det oppførast pumpestasjonar, trafokioskar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.

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

a. Generelt:

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

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

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på 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 overdekkja, 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 Familedepartementet. 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 avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- h. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

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

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

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

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

V4-V7 er felles vegar for tilgrensande byggjeareal.

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

V8 er offentleg veg.

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

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

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

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

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

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

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

Friområde (FR1-FR3):

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

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

Frisiktsone (H140):

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

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

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430):

Som omsynssone, kode H430, er det vist område med krav om rekkjefølgje 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 _____

Nabolagsprofil

Hovsetsvingane 27 - 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.) 452 elever, 22 klasser	5 min  2.1 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 355 elever, 26 klasser	22 min  1.9 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	8 min  0.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

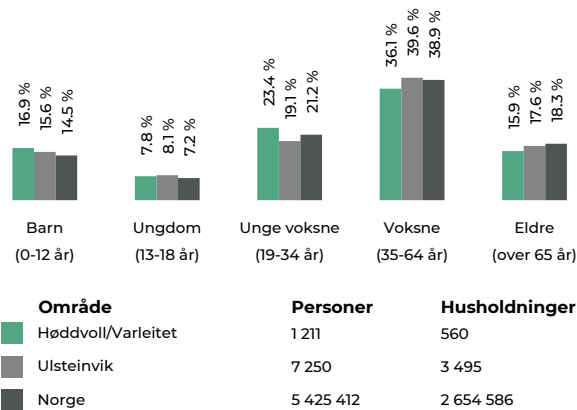
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Høddvollbarnehagen Al (1-5 år) 49 barn	5 min  0.5 km
Støylane barnehage (0-5 år) 128 barn	7 min  0.6 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år) 39 barn	11 min  1 km

Dagligvare

Spar Ulsteinvik PostNord	11 min  1 km
Kiwi Ulsteinvik	22 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

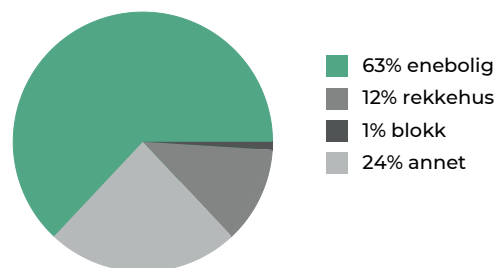
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Ulsteinhallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
⚽ Høddvoll stadion	9 min 🚶
Fotball, friidrett	0.6 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	8 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	5 min 🚶

Boligmasse



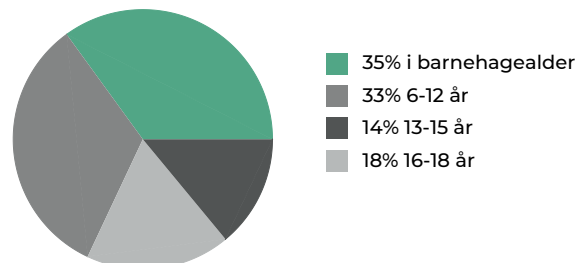
«Solfylt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent

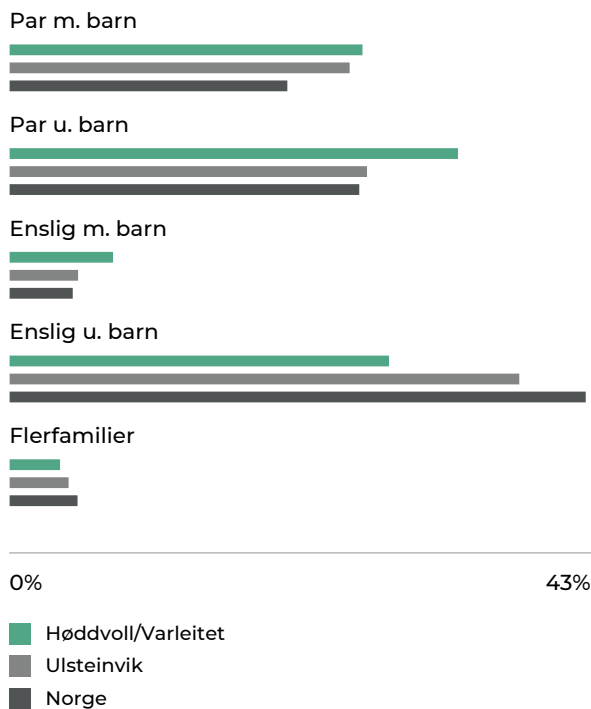
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	5 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

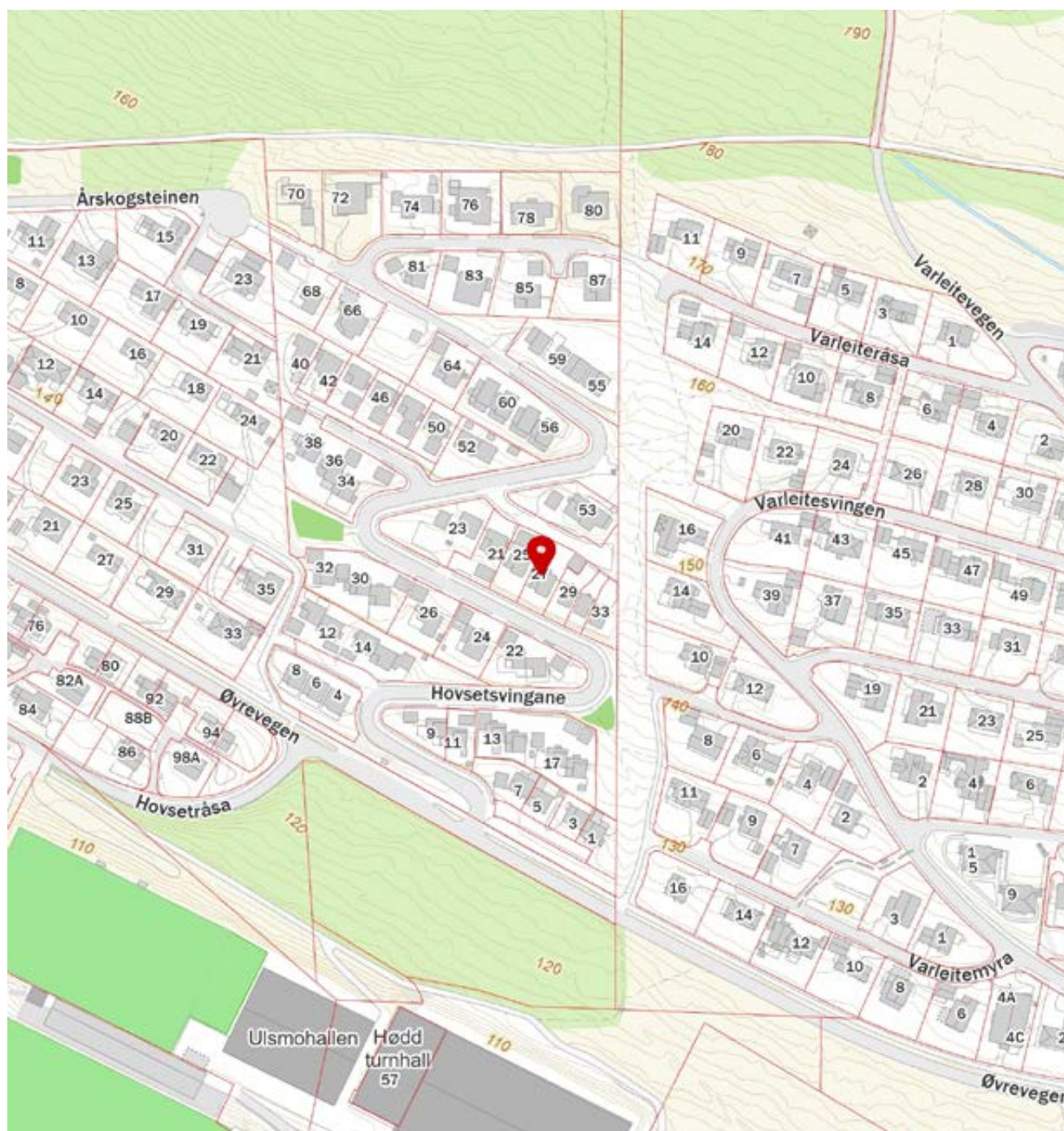


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

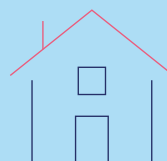
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

NOTATER

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

NOTATER

[illegible]

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: 3-0253/25

Adresse: Hovsetsvingane 27, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 9, bnr.
492 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/