

Indre Saunes 20

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 3 890 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Indre Saunes 20

ULSTEINVIK - Pen og moderne 3-roms leilighet fra 2022 | Parkeringskjeller | Sentral beliggenhet | Nydelig utsikt

Adresse	Indre Saunes 20 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 890 000,-
Omkostninger	Kr 110 240,-
Totalpris	Kr 4 000 240,-
Fellesutgifter	Kr 800,-
BRA-i/BRA Total	82/87 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til Indre Saunes 20!

En nyere leilighet med moderne løsninger og god standard beliggende sentralt i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Det er også kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og badestrand.

Boligen er en del av et sameie med to firemannsboliger oppført i 2022. Boligen ligger i byggets øverste etasje og inneholder gang, bad, to soverom, eget vaskerom og en romslig og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Boligen har en vestvendt balkong med gode solforhold på 11 kvm. Bygget har en felles parkeringskjeller. Det medfølger en parkeringsplass i garasjen og en sportsbod til denne leiligheten.

Uteområder er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel med varmekabler, stor gjesteparkering, støpte platter, murer og terrasser.

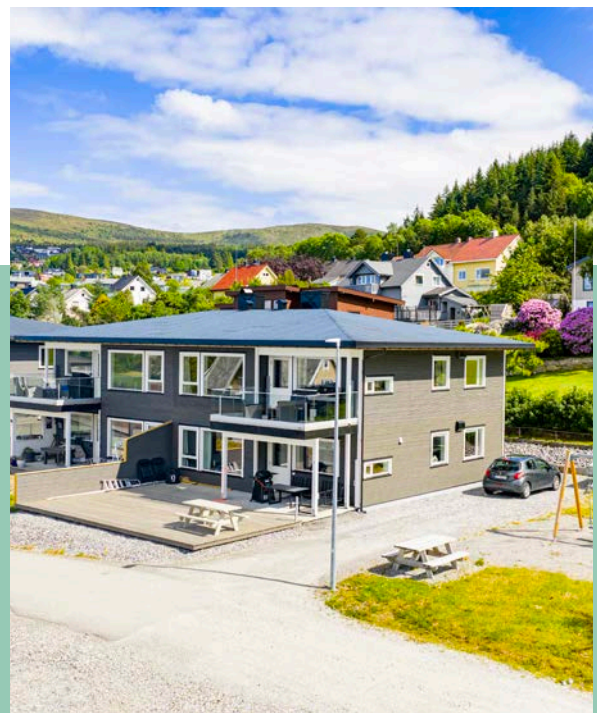
Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	20
Budgivning	77

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er fint beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Indre Saunes i Ulsteinvik. Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til det aller meste. Fra eiendommen er det gangavstand til Ulsteinvik sentrum, barnehager, barne- og ungdomsskole. Det er også relativt kort vei til idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll. Eiendommen ligger i blindvei. Adkomst til eiendommen skjer via privat adkomstvei, og den er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Indre Saunes 20, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAGSNUMMER

3-0102/26

SELGER

Noel Chrishanth Edward

MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 413, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
i Sameiet i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.570 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, tre og betong terrasser, forstøttningsmurer av naturstein og betong, lekeplass, pukk og singel. Tomten har flott sjøutsikt og gode solforhold. Tomten har noe trafikkstøy.

SAMEIEBRØK

1/8

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Fundamenter, grunnmur og ringmurer er av betong. Grunnforholdene består av en flat tomtegrunn med drenerende masser.

Grunnmuren har ukjent fuktsikring og drenering.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med asfaltplater. Fasaden består av liggende, beiset bordkledning med hjørnebord.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med taktro, og taket er tekket med papp.

Takrenner, takstige, pipe og luftehatter er utført i metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en bjelkelagskonstruksjon med sponplater.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadør er av tre i malte utførelse med trelags glass. Ytterdøren er en formpresset, malt dør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda i tre med papptekking og spaltegulv av terrassebord, med rekkverk av metall og glass. Utvendig trapp har vanger av tre og trinn av metall, med rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Andre utvendige forhold

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

VÅTROM

2 etasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

2 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2025 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt: 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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det bygges og er planlagt tomannsboliger mot hovedveien. Men det byggeprosjektet har vært stille siste året, usikker på når de har planlagt å fortsette.

Punkt: 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har blitt informert av utbygger at det er midlertidig bruksattest til alle boligene i sameie er solgt og ferdiggjort. Den siste boligen ble solgt slutten av fjoråret, så ferdigattest burde være på plass fortløpende.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Detaljregulering for Saunes II datert 15.02.2018, viser at eiendommen er regulert til Bustader – konsentrert småhus.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 570 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn BKS1

Delareal 120 m

RPHensynsonenavnH140

RPSikring Frisikt

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR SAUNES II

"4.3 – Bustader – Konsentrert busetnad (BKS1-2):

I område merka "BKS1" og "BKS2" kan det byggjast konsentrerte småhus med inntil åtte (8) bueingar i kvart felt. To 4-mannsbustadar kan koplatt saman med felles trapp og heis. Gesimshøgde og mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 m og 8 m over planert terreng rundt bygningen.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje eller carport (til ei bueing) byggast. Bustadane skal ha tett rekkverk på balkong i 2.etasje mot støyutsatt side.

Maks BYA for dei enkelte delområda:

Område %-BYA
BKS1 - 40 %
BKS2 - 40 %"

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på badet og under fliser ved ytterdøren. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger med fast parkeringsplass i garasje for eiendommen. ellers stor asfaltert gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 05.04.2023.

Det foreligger følgende merkander:

1. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
2. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR). Ta kontakt med SSR for å bestille utstyr.
3. Det skal monterast husnummer, nr. 20.

Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.

Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.

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.

INNHold

Eiendommen går over enn plan og inneholder:

2. Etasje:

BRA-i 82 kvm: Stue/kjøkken/gang, bad, bod og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

STANDARD

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet er en del av en åpen løsning med stue og gang. Innredningen har malte skapfronter og laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Flislagt baderom med varmekabel i gulvet. Veggene er flislagte og det er malte flater i taket. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Rommet har balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv og fliser ved ytterdør.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater med listefri overgang mot vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer fra 2022. Det er takpunkt for lamper. Varmekabel på bad og under fliser ved ytterdør.

Det elektriske anlegget hadde elkontroll i 2024. anlegget hadde noen avvik som ikke er rapportert rettet. Selger har gitt beskjed til utbygger som nå undersøker om manglene er utbedret og sørger for å sende rettemelding til Linja. Dersom manglene ikke er utbedret vil utbygger måtte rette manglene. Interessenter vil bli holdt løpende orientert om forholdet.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 82 m² Stue/kjøkken/gang, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

VERDITAKST

Kr 3 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 585,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 940,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 800,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgiftene dekker felles husforsikring og strøm i fellesarealer, samt noe buffer til fremtidige kostnader som utstyr til dugnader og eventuelle uforutsatte kostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 988 767,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 955 068,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 97 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 110 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 000 240,- (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:

1516/25/413/6:

08.10.1927 - Dokumentnr: 900307 - Utskifting

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1943 - Dokumentnr: 400992 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

04.09.1952 - Dokumentnr: 401820 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:73

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

29.04.1954 - Dokumentnr: 401001 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:87

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:90

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

13.12.1973 - Dokumentnr: 106203 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:181

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

16.04.1974 - Dokumentnr: 101943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:182

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

23.12.1974 - Dokumentnr: 107943 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:202

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

07.01.1975 - Dokumentnr: 100071 - Jordskifte

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

09.06.1975 - Dokumentnr: 103162 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:195

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

18.05.1981 - Dokumentnr: 103656 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:413

Gjelder denne registerenheten med flere

Gammel rettighet som har fulgt med over fra annen eiendom - Ikke relevant fro denne boligen.

31.01.2022 - Dokumentnr: T14828 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Sameiets regnskap/budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter/husordensregler følger vedlagt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

20.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000.00	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.) - Privatvisninger faktureres ikke	kr.			2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan 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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

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

INDRE SAUNES 20


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

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

Tilstandsrapport

 Leilighet 2 etasje

 Indre Saunes 20, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

gnr. 25, bnr. 413, snr. 6

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-2000

Eiendomsverdi ref nr: RV6606

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighet 2 etasje - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner, takstige, pipe og luftehatter av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende beiset bordkledning med hjørnebord. Vinduer og verandadør av tre i malte med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt. Veranda i tre med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte flater listefritt ved tak. Gulvene av laminatgulv og fliser ved ytterdør. Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med sponplater. Elementpipe murpusset malt. Vedovn er ikke montert. Formpressede malte innerdører. Finert garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak med malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad og under fliser ved ytterdør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtegrunn ved bygningen av drenerende masser. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trappe vanger av tre beiset med metalltrinn. Rekkverk av tre beiset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

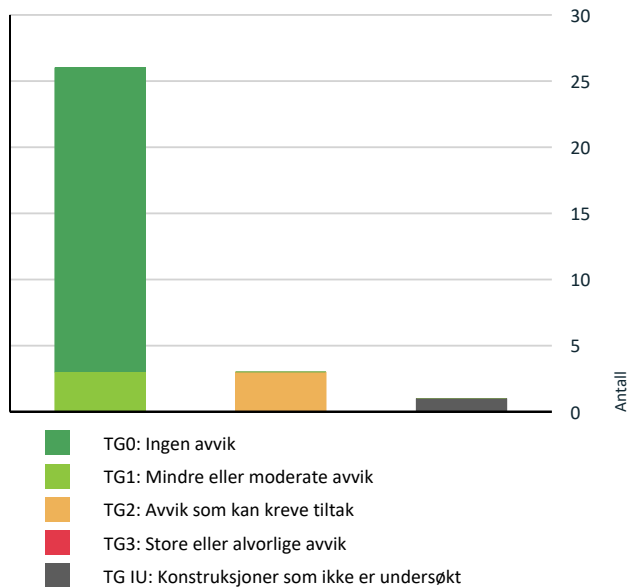
[Gå til side](#)

Leilighet 2 etasje

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2 etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2 ETASJE



Byggeår
2022

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

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



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende beiset bordkledning med hjørnebord.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved underkleddede takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre i malte med tre lags glass. Utvendig malt belisting og beslag.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 0 Dører

Beskrivelse

Verandadør av tre malt med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt. Utvendig belisting malt listverk og beslag.

Tilstandsrapport



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappe vanger av tre beiset med metalltrinn. Rekkverk av tre beiset.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Tak og vegger har malte flater, og det er listefritt ved tak. Gulvene består av laminatgulv og fliser ved ytterdør.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som bjelkelagskonstruksjon med sponplater.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe murpusset malt. Vedovn er ikke montert.

TG 0 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

1 TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Finert garderobeskap.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak med malte flater og flislagte vegger.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

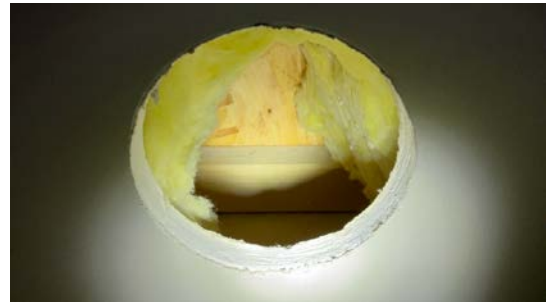
Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone for dusjen uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integreerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad og under fliser ved ytterdør.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Dokumentasjon på el anlegget ligger ikke i sikringsskapet eller boligmappa. Lovpålagt dokumentasjon må innhentes.

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

Ja Det foreligger avvik på el anlegget gitt av Linja som det ikke foreligger dokumentasjon på retting av. Tiltak med dette må påregnes.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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



TOMTEFORHOLD

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Flat tomtegrunn ved bygningen av drenerende masser.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/82 m²

Leilighet 2 etasje: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 3 950 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storejonmarka 5 ,6065 ULSTEINVIK 82 m ² 2024 3 sov	18-06-2025	4 250 000	4 200 000		4 200 000	51 220
2 Storejonmarka 8 ,6065 ULSTEINVIK 82 m ² 2023 2 sov	06-08-2024	4 200 000	4 150 000		4 150 000	50 610
3 Indre Saunes 20 ,6065 ULSTEINVIK 78 m ² 2022 2 sov	25-06-2023		3 760 776		3 760 776	45 863
4 Indre Saunes 16 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2022 2 sov	27-11-2022		3 561 070		3 561 070	43 428
5 Indre Saunes 16 ,6065 ULSTEINVIK 82 m ² 2022 2 sov	08-01-2026	3 550 000	3 500 000		3 500 000	42 683
6 Indre Saunes 20 ,6065 ULSTEINVIK 78 m ² 2022 2 sov	21-01-2025	3 490 000	3 380 000		3 380 000	41 220
7 Indre Saunes 16 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2022 2 sov	16-01-2025		3 290 000		3 290 000	40 122

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 2 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Parkeringsplass	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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

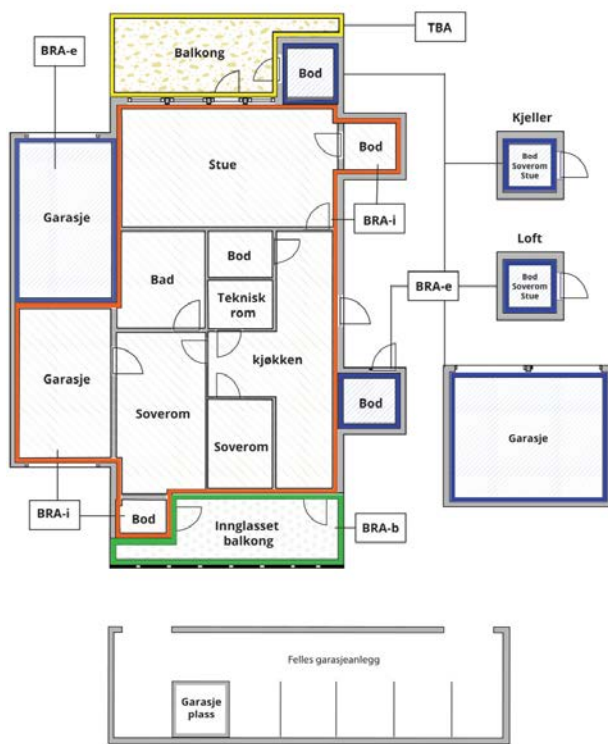
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	82			82	11
Kjeller		5		5	
SUM	82	5			11
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Øyvind Tjervåg Noel Chrishanth Edward	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	25	413		6	1570.1 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Indre Saunes 20 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Edward Noel Chrishanth

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Indre Saunes. Fra eiendommen er det kort avstand til Ulsteinvik sentrum, barnehager, barne/ungdomsskole, idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Detaljregulering Saunes II med planidentifikasjon: 20140001. Arealformål boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre og betong terrasser, forstøttningsmurer av naturstein og betong, lekeplass, pukk og singel. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomten har en del trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 380 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner regulering			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita kart			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Linja tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0102/26	
Selger 1 navn	
Noel Chrishanth Edward	
Gateadresse	
Indre Saunes 20	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 3-0102/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NCE

1

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

Initialer selger: NCE

2

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Har blitt informert av utbygger at det er midlertidig bruksattest til alle boligene i sameie er solgt og ferdiggjort. Den siste boligen ble solgt slutten av fjoråret, så ferdigattest burde være på plass fortløpende.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

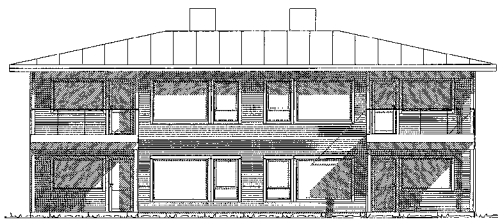
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noel Edward	2fc36d4fa9f4d759087e8 d0cad0ab7f101678075	17.06.2026 18:45:43 UTC	Signer authenticated by One time code

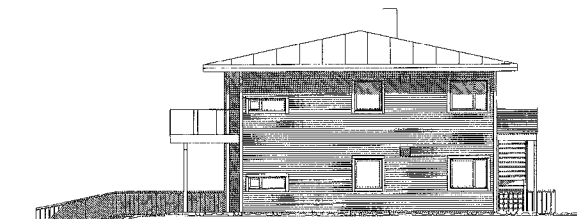
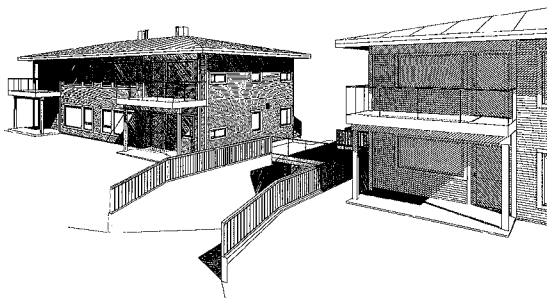
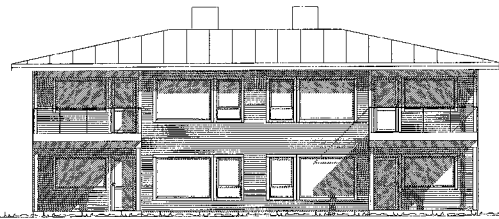
Document reference: 3-0102/26

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

DETTE TILBUD ER ENOKE FÆRDIG PROJEKTERT
 FØLGENDE HAR FØRTEGNELSE AV ARBEIDSTETING



FASADE VEST



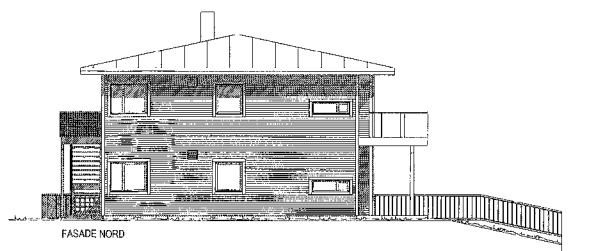
FASADE SØR

SYNKRON		A	Trapp, Vinduzer mot vest, Eiesjehøyde 1 etg	SOS	28.10.19
REV.	ART.	REVISJONENOMMER		ESN	DATO
FASADE SØR OG VEST			GNR.	BNR.	
TILTAKEEIER: Norhus Østia AS			KONTAKT: ULSTEIN		
PROSJEKT: SAUNES 2			PROSJEKT: SAUNES H12/H13		
norhus P		TEGN. SOS	PROSJEKT. TEKN. NR.: 9131 - 505		
MÅL	1 : 100	DATO		07.10.19	ARBEIDST. NO ESS


DETTE TILNET ER IKKE FERDIG PROJEKTERT
REVISJON KAN FØRSTÅS VED ARBEIDSBETNING



FASADE ØST

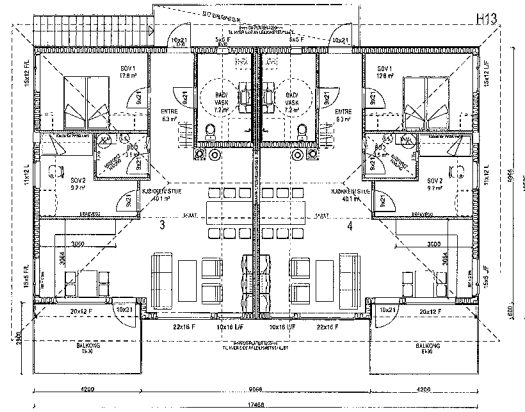
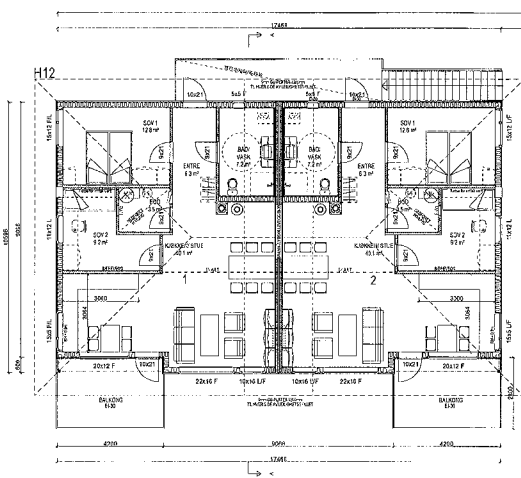


FASADE NORD

SYNKRON		A	Tillegg, vinduer mot vest, Etasjehøyde 1 etg	SSS	28.10.19
REV	AVT		REVISJONSBETJENING	SSS	SSS
FASADE NORD og ØST			GNR	-	SNR
TILTAKEHALLER: Norhus Ørsta AS			KONTRAKT:	ULSTERN	
PROSJEKT:			SAUNES 2		
PROSJEKT:			SAUNES H2/H3		
norhus 			TEGN:	SCS	
MÅL 1:100			PROSJEKT NR. / TEGN NR.	9131 -- 506	
DATO 07.10.19			ARKITEKT:	SSS	

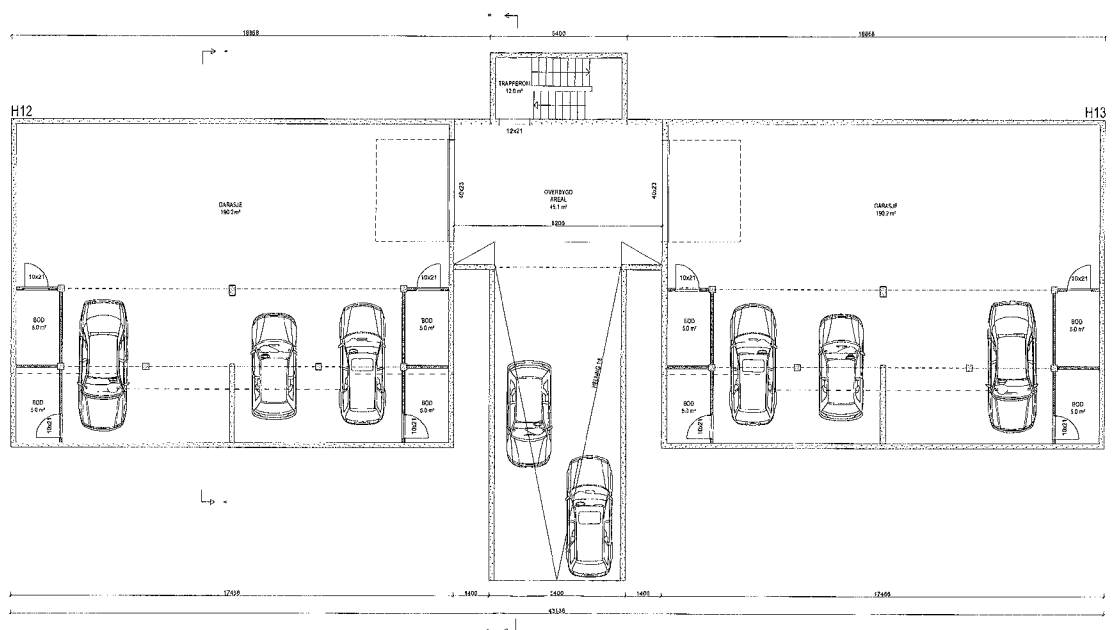
TEGNEREN BÅR ANSVAR FOR ALLE FEIL I TEGNINGEN UENNT I DETTE TILFELLE ER DET ANSVAR FOR FEIL I TEGNINGEN BÅR ANSVAR FOR

DELTE TILMYKT ER AVS FÆRDIG PROSJEKTERT
REVISJON MAN FØREKOPPE VED ARBEIDSTEGNING



SYNKRON		L A	Trapp, vinduer mot vest, Ekteheide 1 etg	005	28.10.19
REV	AIT	REV	REV	SON	SAIT
PLAN 2. ETG			SHR	3 MR	
ILTAKSMAKER: Norhus Østria AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPASS: SAUNES 2			PROSJEKT: SAUNES H12/H13		
norhus P		TEGN	SCS	PROSJEKT-TEGNE NR.: 9131 - 504	
MAK	1: 100	DATO		07.10.19	ARKIVERT:

DETTE TILBAKESIKRINGSKJEMPESTREMMER
REVISJONEN AV FORSLINGEN FØR ARBEIDSTEGNING



SYNKRON		▲	Trapp, vinduer mot vest. Etasje høyde 1 etg	SOS	28.10.19
REV	AUT		REVISJONEN AV FORSLINGEN	3NR	3NR
PARKERINGSKJELLER			GNR	3NR	
UTLAGD AV: Norhus Ørsta AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPÅS: SAUNES 2			PROSJEKT: SAUNES H12/H13		
			TEGN: SOS	PROSJEKTNR.: 9131 - 502	
			MÅL: 1 : 100	ARKITEKT: FSS	
			DATE: 07.10.19		

DETTE TILTAKE ER IKKE FERDIG PROJEKTERT
REVISJON SANFØRDKOMAR VED ARBEIDSTØNING

Boenhet nr.1				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,5	5,0	1,7	89,2
H. etg. plan	82,5	5,0	1,7	89,2
SUM:	82,5	5,0	1,7	89,2

Boenhet nr.2				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,5	5,0	1,7	89,2
H. etg. plan	82,5	5,0	1,7	89,2
SUM:	82,5	5,0	1,7	89,2

Boenhet nr.3				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,5	5,0	1,7	89,2
H. etg. plan	82,5	5,0	1,7	89,2
SUM:	82,5	5,0	1,7	89,2

Boenhet nr.4				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,5	5,0	1,7	89,2
H. etg. plan	82,5	5,0	1,7	89,2
SUM:	82,5	5,0	1,7	89,2

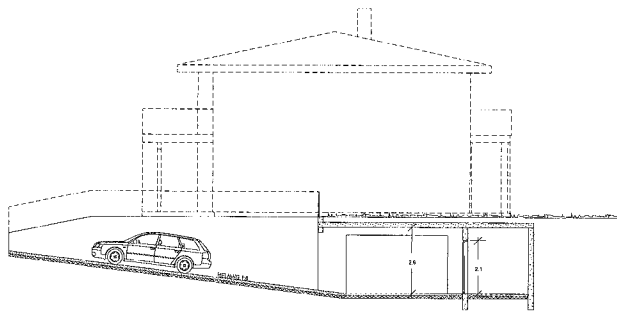
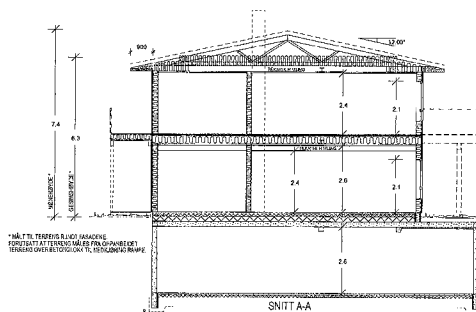
Boenhet nr.5				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,2	5,0	14,4	101,6
H. etg. plan	82,2	5,0	14,4	101,6
SUM:	82,2	5,0	14,4	101,6

Boenhet nr.6				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,2	5,0	14,4	101,6
H. etg. plan	82,2	5,0	14,4	101,6
SUM:	82,2	5,0	14,4	101,6

Boenhet nr.7				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,2	5,0	14,4	101,6
H. etg. plan	82,2	5,0	14,4	101,6
SUM:	82,2	5,0	14,4	101,6

Boenhet nr.8				
Anslutningsgrupper	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr. etasje	Utsatt	Sum BRA	
1. etg. NS 3140	82,2	5,0	14,4	101,6
H. etg. plan	82,2	5,0	14,4	101,6
SUM:	82,2	5,0	14,4	101,6

AREAL PARKERINGSKJELLER:
EKSIST. BOKER: 190,2m² x 2 = 380,4m²
ÅPENT OVERBYGD AREAL: 48,0m²
BYTA HELE BYGNINGEN: 456,1m²



SYNKRON		A	Trepp, Vinduer med vest. Elstasjon 1 etg	SOS	28.10.19
REG. ANT.	REG. ANT.	REG. ANT.	REG. ANT.	SOS	REG. ANT.
SNITT OG AREALER			DIR.	DIR.	DIR.
TILTAKEHVER: Norhus Ørta AS			REGISTRERT: ULSTEIN		
PROSJEKT: SAUNES 2			PROSJEKT: SAUNES H12/H13		
TEKN. SOS			PROSJEKT: 9131 - 501		
MÅL 1:100			PROSJEKT: 9131 - 501		
DATO 07.10.19			PROSJEKT: 9131 - 501		
TEK. SOS			PROSJEKT: 9131 - 501		
MÅL 1:100			PROSJEKT: 9131 - 501		
DATO 07.10.19			PROSJEKT: 9131 - 501		
TEK. SOS			PROSJEKT: 9131 - 501		
MÅL 1:100			PROSJEKT: 9131 - 501		
DATO 07.10.19			PROSJEKT: 9131 - 501		

VEDTEKTER

for

BUSTADSAMEIGET GNR. 25 BNR. 413 I ULSTEIN

§ 1 Egedomen.

Egedomen gnr. 25 bnr. 413 i Ulstein er delt i 8 eigarseksjonar.

For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 31.01.2022

Tomta og alle delar av bygninga som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av garasje plass (garasjekjellar) og bud på fellesareal i samsvar med vedlagte skisse der den einskilde seksjon sin garasje plass og bud er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Føremål.

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Bruk av egedomen.

Dei einskilde brukseiningane må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.

Fellessanlegga må ikkje nyttast slik at dei andre brukarane unødig eller urimeleg vert hindra i den bruken av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for egedomen.

§ 4 Vedlikehald og påkostnader.

Det ligg til den einskilde seksjonseigar å sørge for og koste innvendig vedlikehald medrekna flater på balkong/terrasse og garasje/bud på areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverge ulemper, kan dei andre sameigarane etter rimeleg varsel, sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

Ladepunkt blir besørغا av den einskilde sameigar til sjølkost.

§ 5 Kostnader

Den einskilde seksjonseigar må sjølv sørge for eige abonnement kva vedkjem kommunale avgifter og reinhaldsverk.

Utgifter ved egedomen som elles ikkje knytter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Med fellesutgifter vert meint utgifter vedrørande drifta, slik som forsikring, straum til garasje og buder, vedlikehald medrekna framtidig vedlikehald av bygningskroppen inkl. buder, vedlikehald av fellesareal og administrasjonsutgifter.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.

§ 6 **Ansvar for fellesutgifter.**

For sameiget sine fellesutgifter er den einskilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Dei andre sameigarane har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følger av sameigeforholdet i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

§ 7 **Sameigarmøtet.**

Sameigarmøtet er sameiget sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøtet er samtlege seksjonseigarar.

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt.

Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Sameigarmøtet skal leiast av ein møteleiar som skal veljast mellom dei frammøtte sameigarane, eventuelt fullmektig.

Møteleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtaka som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og skrivast under av møteleiaren og ein sameigar utpeika av dei frammøtte.

§ 8 **Ordinært sameigarmøte.**

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styret med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel. På dette møtet skal handsamast

- a) Val av møteleiar.
- b) Handsame årsmeldinga frå styret.
- c) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalingar til dekning av fellesutgifter.

- d) Val av styremedlemer medrekna styreleiar.
- e) Handsame andre saker som er nemnde i innkallinga.

§ 9 Ekstraordinært sameigarmøte.

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når minst to av sameigarane krev dette, og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.

Innkallinga skal innehalde sakliste.

§10 Om sameigarmøtet.

Alle vedtak vert gjort med vanleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røystelikskap gjeld leiaren si dobbeltstemme.

Følgjande saker krev 2/3-fleirtal:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonsl. § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.
- d) Samtykke til endring av føremålet frå bustad til anna føremål.
- e) Endring av vedtektene.

Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eignedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameiget sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

§ 11 Styret.

Sameiget skal ha eit styre på 2 medlemer vald av sameigarmøtet. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 8 e.

Styremedlem tenestegjer i to år. Det skal innkallast til styremøte av styreleiaren etter behov eller når minst eitt styremedlem krev det.

§12 Styremøte.

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styret skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort. Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte styremedlemene.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemene er til stades.

§13 Styret sine oppgaver.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigarmøtet. Det ligg til styret å tilsette og seie opp forretningsførar.

§14 Rettsleg rådevelde.

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen som pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styret.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, eventuelle husordensreglar og andre vedtak i sameigemøtet som har betydning for sameiget. Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§15 Misleghald.

Dersom ein sameigar trass i advarsel vesentleg mislegheld sine plikter overfor dei andre sameigarane, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen.

§16 Anna.

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

DISPONERING AV UTEAREAL (BILOPPSTILLINGSPLASS OG BUDER)
GNR. 25 BNR. 413 I ULSTEIN KOMMUNE

Husordensreglar for bustadsameiget gnr 25, bnr 413 i Ulstein.

1. Formål og omfang

Ordensreglane er til for å halde ro og orden i sameiget, og for å sikre eit godt bumiljø ved at alle viser omsyn.

Ordensreglane gjeld for alle som oppheld seg i sameiget. Andelseigarane er ansvarlege for å etterleve reglane, og for at eventuelle eigne husstandsmedlemmer, besøkande og leigetakarar vert gjort kjende med og held reglane.

Dersom bustadselskapet har særlege reglar for parkering, behandling av teknisk utstyr, reingjering eller anna, er desse ein del av ordensreglane.

2. Aktiviteter og støynivå

Bebuarane i bustadselskapet vert oppfordra til å begrense alle aktivitetar som kan verke forstyrrande på naboane. Det skal vere ro i bustadselskapet mellom klokka 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikkje spelast høg musikk eller utførast annan aktivitet som forstyrrar nattesøvnen, eller på anna vis verkar sjenerande på omgivelsane. Ved spesielle anledningar som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, blir bebruarane i tilstøytande bustader varsla i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjonar i bustaden som medfører banking, boring, sliping, saging etc, blir naboane varsla, og det vert lovleg i tidsrommet: 07:00 -20:00

3. Bruk av bustaden og eventuelle tilknytte areal

Bebuarane skal sørge for:

- At bustaden er godt nok oppvarma ved fråvær, flytting eller liknande i den kalde årstida slik at
 - vatn/avløpsrør ikkje blir frostskada.
 - avtrekksventilar på kjøkken, bad og toalett er opne for å unngå kondensskader og muggdanning i bustaden. Ventilasjonsanlegg skal ha kontinuerleg drift.
- Å opptre ansvarleg med eld og varme, slik at det ikkje oppstår brann i sameiget.
- Straks å melde frå til styret dersom det vert oppdaga veggdyr, kakerlakkar eller liknande i bustaden. Andelseigar må for eiga rekning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og liknande frå balkong eller vindu i 2. etg. ikkje skjer. Lufting av tøy skal kun skje frå vindu eller rekkverk på svalgang og ikkje på balkongrekkverk.
- At balkongen og svaleganger ikkje vert nytta som lagringsplass for søppel, møblar eller liknande, og bebruar står også ansvarleg for å fjerne snø og is frå denne. Grilling på balkong kan berre skje ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

- Svalgangar skal ikkje nyttast til oppbevaring eller opphaldsplass for aktivitetar som er til sjenanse for andre. Svalgangar skal heller ikkje nyttast til oppbevaring av sykklar, leiker eller andre gjenstandar, som kan hindre fri ferdsel ved brann eller evakuering.
- Takrenner (slukane) på balkongane må heile tida haldast reine for skit, slik at overvatn ikkje trengjer inn i bustaden eller renn over og skaper ulempe for naboar.. Skader som kjem av slik forsømming kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarar om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer om bygningen kan vere skada.
Å avgrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørleggar for å stanse ein lekkasje.
- Å sette seg godt inn i, og følge reglane for avfallshandtering som gjeld i Ulstein kommune

4. Fellesareal

Bebuarane vert oppfordra til å holde det reint og ryddig på sameiget sin eigedom, inklusive fellesareala. Forsøpling av papir, sigarettstumpar, snus, tyggis og anna som kan verke sjenerande, er forbode.

Fellessareala vert halde fritt for gjenstandar som tilhøyrer bebruarane. Barnevogner og sykklar kan plasserast på avtalte plassar. Barnevogner kan gjerne plasserast på svalganger.

Mat skal ikke leggest ut på sameiget sitt område, da dette lett kan lokke rotter og mus til bustadane.

Røyking på balkongar som er til sjenanse for nabo, skal ikkje skje. Røyking på fellesareal er tillate, men bør ikkje skje nær luftinntak for ventilasjonsanlegg.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiget har innført bestemte område for parkering og kjøring av motorkjøretøy, brukar ein desse. De som eventuelt er tildelt garasje eller eigen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringa vert brukt.

6. Dyrehald

Enkelte husdyr er tillate. Viss dyrehaldet kan bli sett på som ei ulempe for naboar, skal styret kontaktast.

Alle husdyr skal haldast i band på eigedommen og ekskrement skal fjernast med det same. Husdyr skal ikkje sjenere naboar.

6. Brannvern

Med heimel i forskrift om brannførebyggande tiltak skal sameiget sørge for at bygninga er utstyrt og vedlikehalden i samsvar med gjeldande lover og forskrifter om førebygging av brann. For sameigar gjeld dette berre på fellesområda.

Røykvarslar skal vere plassert slik at den kan høyrast frå alle soverom med lukka dør.
Røykvarslar skal vedlikehaldast av eigar ved at batteri vert skifta kvart år. Røykvarslaren må testast jamleg.

Brannslökkingsapparatet vert plassert slik at det er lett tilgjengeleg, gjerne nær soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette straks meldast til styret i bustadselskapet.
For sameigar gjelder dette berre på fellesområda.

7. Brot på ordensreglane

Brot på ordensreglane er å sjå på som misleghald, og kan føre til sanksjonar.

Ved sal av bustaden skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i bustaden. Kjøpar plikter å akseptere husordensreglane og vedta desse for sin seksjon.

Ulsteinvik, den 2. mai 2026

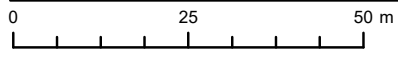
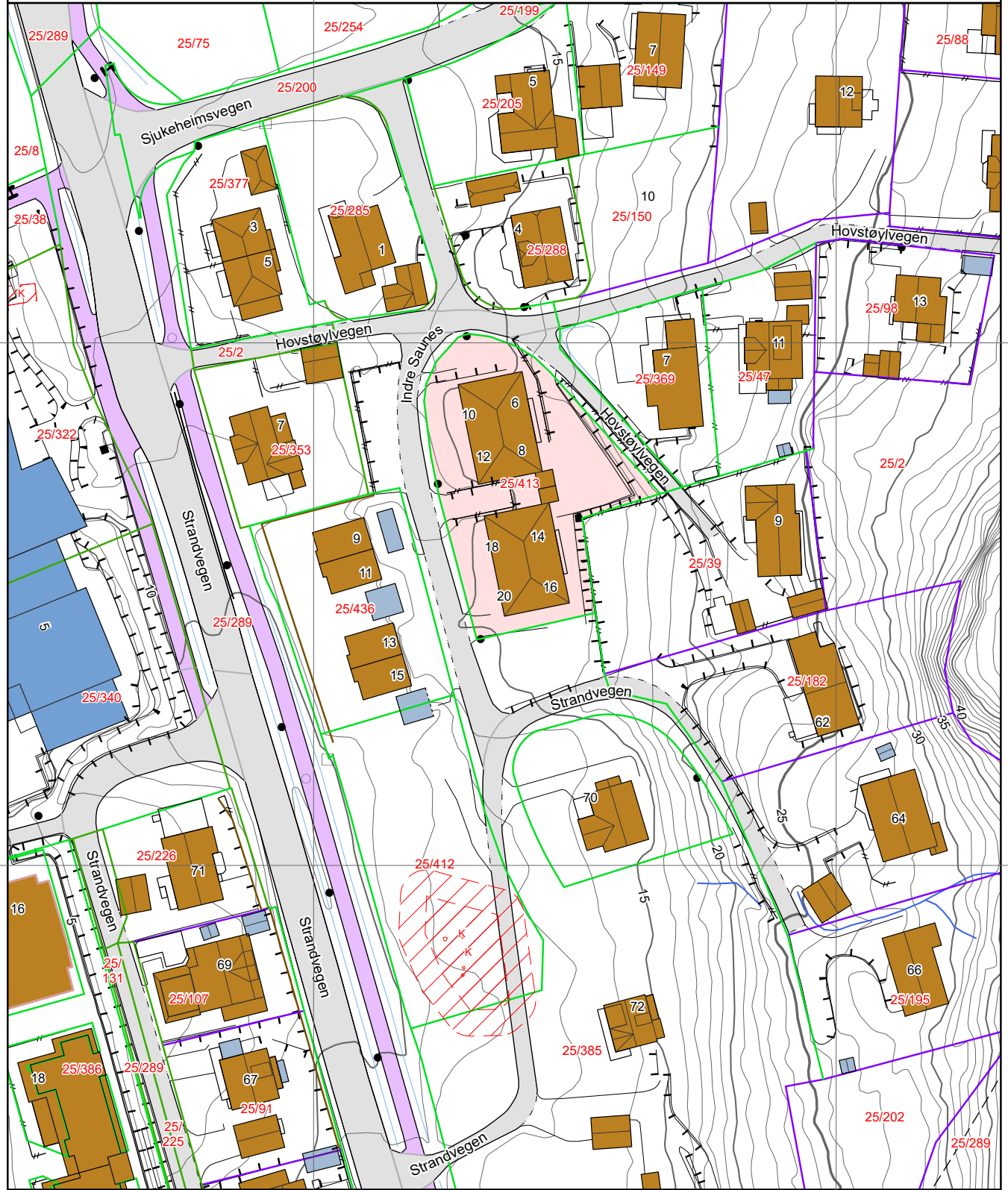
Kommune: 1516 Ulstein
 Eiendom: 1516/25/413/0/6

Eiendomsgrenser

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









Målestokk 1:1000
 Dato: 11.6.2026













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

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

















































Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i> Frittliggjande småhusbuseiend		Avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</i> Kjøreveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Anna veggrunn	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift areal
	Gangveg	Abc	Påskrift utnytting
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift breidde
	Hamneområde i sjø	Abc	Påskrift radius
	<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i> Friområde	Abc	Påskrift plantilbehør
	Park	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Anlegg for lek		
	Badeområde		
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</i> Privat veg		
	Parkbelte i industristrøk		
	Privat småbåthamn (land)		
	Område for telekommunikasjon		
	Frisiktsone ved veg		
	<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i> Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.</i> Forretning/Kontor		
	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i> Grense for restriksjonsområde		
	<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i> Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Leikeplass		
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre		
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i> Køyreveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i> Grøntstruktur		
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i> Sikringsone - Frisikt		
	Infrastrukturzone - Rekkjefølgekrav infrastruktur		
	Infrastrukturzone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur		
	Bandlegging for regulering etter PBL		
	<i>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)</i> Føresegnsområde		
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i> Sikringssonengrense		
	Infrastrukturgrense		
	Bandleggingsgrense noverande		
	Føresegnsgrense		
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrense		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt buseiend		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengarfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Målelinje/avstandslinje		



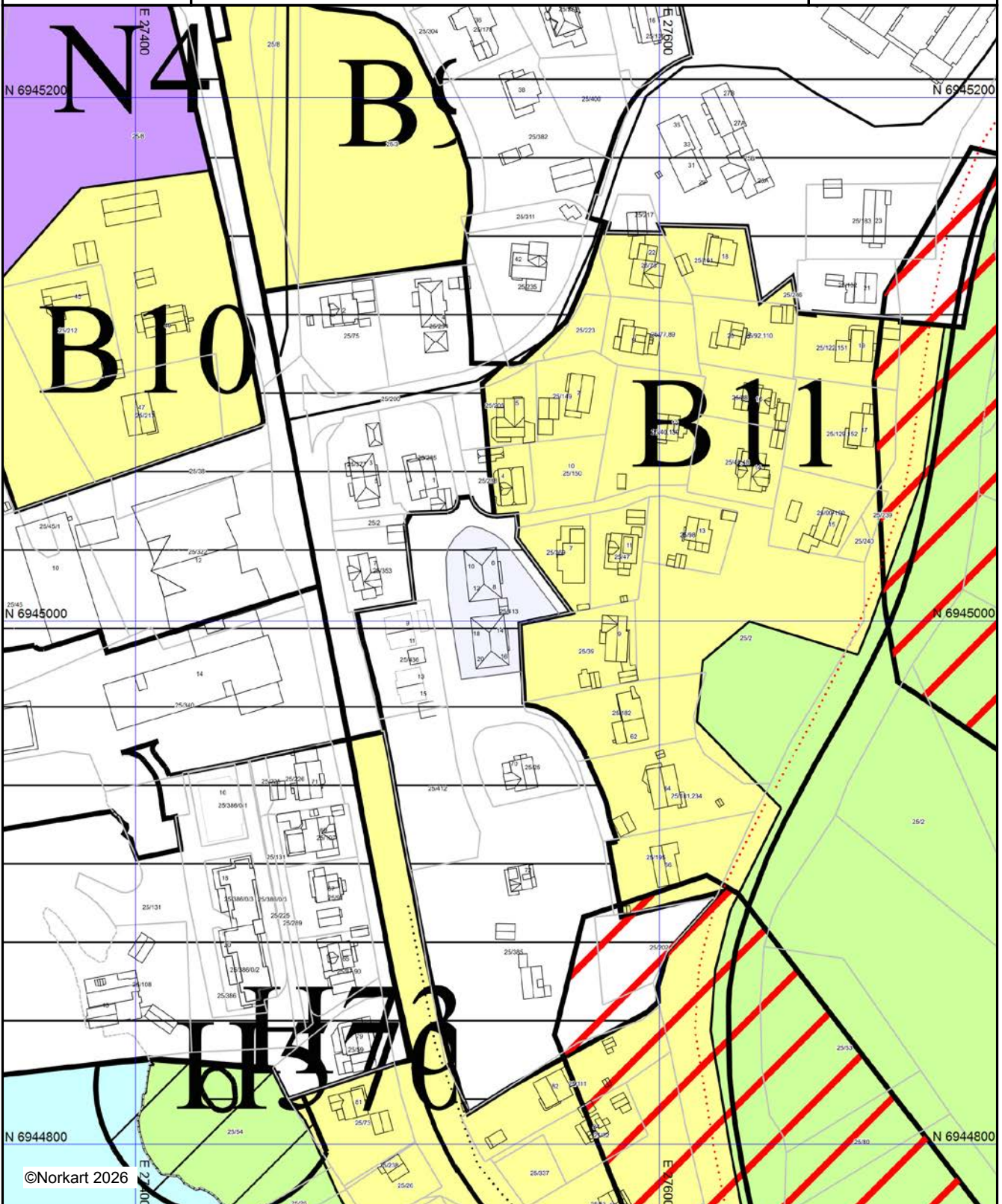
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 25/413/0/6
Adresse: Indre Saunes 20
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33





©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


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

-  Bustadar - noverande
-  Næringsbygningar - noverande





Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande





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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands









Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  H310-Faresone - Ras- og skredfare
-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  H730-Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

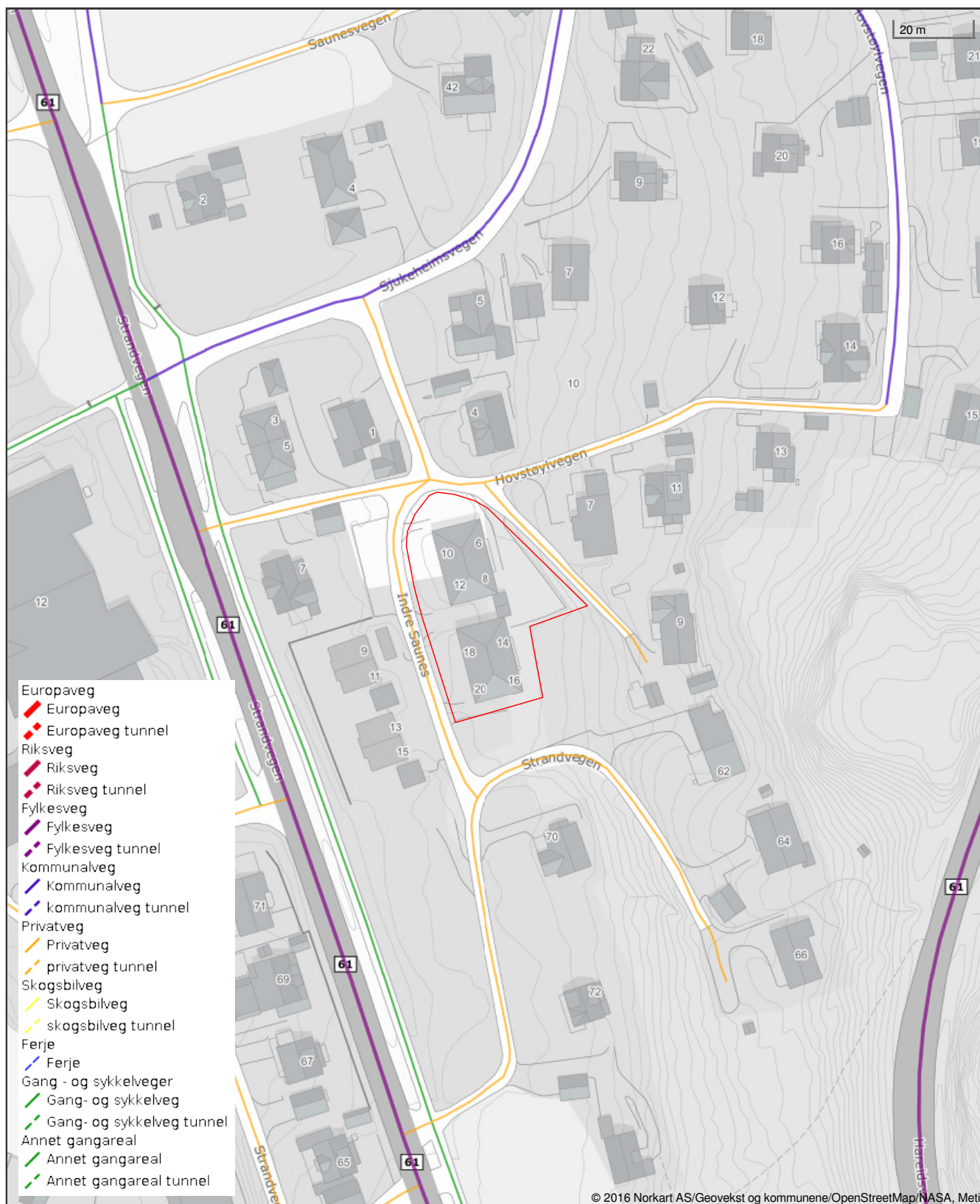
-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - noverande
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc** Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 25/413//



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

Nabolagsprofil

Indre Saunes 20 - Nabolaget Saunes - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Stålhaugen	2 min	🚶
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.2 km	
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	26 min	🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min	🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	17 min	🚶
447 elever, 27 klasser	1.4 km	
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	20 min	🚶
324 elever, 25 klasser	1.6 km	
Ulstein videregående skule	4 min	🚶
550 elever	2.9 km	
Herøy videregående skule	26 min	🚶
301 elever	26 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Ulsteinvik	5 min	🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	9 min	🚶

«Fint å bo nær sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

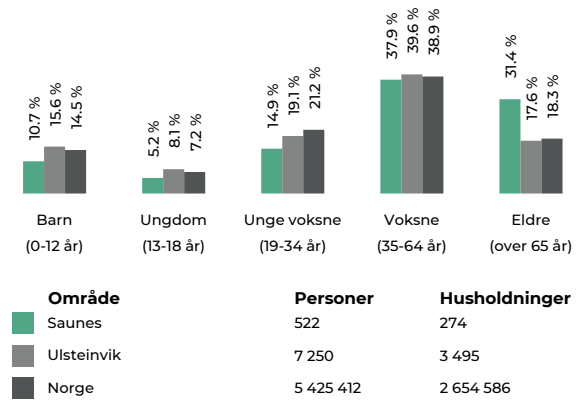
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	24 min	🚶
37 barn	1.9 km	
Almejordet barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
65 barn	1.9 km	
Støylane barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
127 barn	2.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ulsteinvik	5 min	🚶
Bunnpris Ulsteinvik	8 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Gateparkering

Lett 81/100

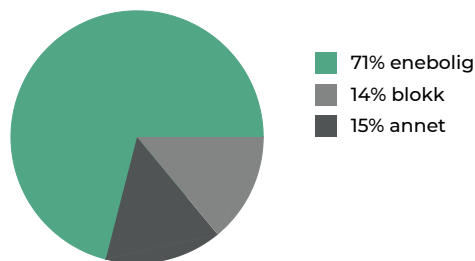
Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

🏃 Ulstein barneskole ballbinge	16 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🏃 Ulsteinvik skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	1.3 km
🏃 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	9 min 🚶
🏃 Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 🚶

Boligmasse



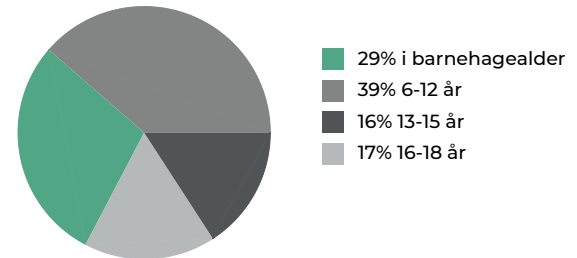
«Gåavstand til butikker og busstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 AMFI Ulsteinvik	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Mørejarlen	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

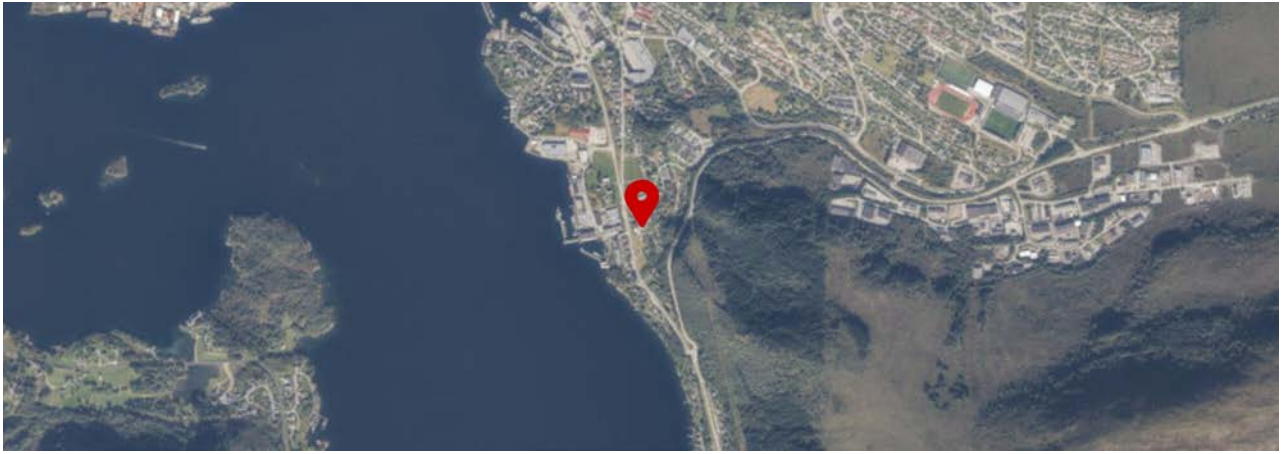
■ Saunes
■ Ulsteinvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

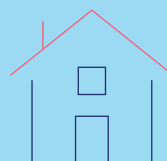
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0102/26

Adresse: Indre Saunes 20, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 25, bnr.
413, snr. 6 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.06.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

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

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

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

FINANSIERING

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. 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/